

# NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 130340 VAT\_2025 SSO KLAI | 2025 m. liepos 30 d. | KLAIPĖDA

Pastatas - Gyvenamasis namas ir žemės sklypo dalis  
Palangos m., Hipodromo g. 3

**OBER**  **HAUS**  
NEKILNOJAMASIS TURTAS

# TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

## Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos Nr. 130340 VAT\_2025 SSO KLAI

<b>Vertinimo užsakovas</b>	UAB "Verslo valdymas", įm. k. 302470756. Buveinė: Laisvės pr. 60, LT-05120 Vilnius. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).
<b>Vertinimo atvejis</b>	Kai to pageidauja užsakovas. Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 4-o straipsnio 3-iaame punkte.
<b>Vertinimo tikslas</b>	Turto rinkos vertės nustatymas šio turto įkeitimo tikslu. Ši ataskaita skirta tik <b>Lietuvoje registruotoms finansinėms institucijoms</b> , išvardintoms šios ataskaitos 7 skyriuje (paskolos suteikimas).
<b>Turto apžiūrėjimo data</b>	2025 m. liepos 30 d.
<b>Vertės nustatymo data</b>	2025 m. liepos 30 d.
<b>Ataskaitos surašymo data</b>	2025 m. rugpjūčio 1 d.
<b>Vertinamas turtas (turto pavadinimas)</b>	Pastatas - Gyvenamasis namas ir žemės sklypo dalis.
<b>Vertinamo turto adresas (buvimo vieta)</b>	Palangos m., Hipodromo g. 3.
<b>Vertinamo turto savininkas</b>	UAB "Verslo valdymas", įm. k. 302470756.
<b>Vertinamo turto valdymo teisė</b>	Nuosavybės teisė.

### PAGRINDINIAI TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Žymėjimas plane	Paskirtis	Statybos metai	Bendras plotas
Pastatas - Gyvenamasis namas	4400-5621-7368	3A2/b	Vienbučių	2021-2023 m.	148,14 m <sup>2</sup>
Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Kadastro Nr.	Paskirtis/ Naudojimo būdas	Matavimų tipas	Sklypo plotas
Žemės sklypo dalis, pažymėta plane "C"	4400-0966-2671	2501/0036:424 Palangos m. k.v.	Kita / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Suformuotas atliekant kadastrinius matavimus	0,2131 ha iš 0,6205 ha

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

### IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto, esančio **rinkos vertė** 2025 m. liepos 30 d. yra

**498 000 Eur (keturi šimtai devyniasdešimt aštuoni tūkstančiai eurų).** Iš jų:

			<b>Energinio naudingumo klasė:</b>
Gyvenamasis namas	4400-5621-7368	<b>398 000 Eur</b>	A+
Žemės sklypo dalis	4400-0966-2671	<b>100 000 Eur</b>	-

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita paruošta **uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto** vardu. Juridinio asmens kodas 111645042, buveinės adresas Saltoniškių g. 2, Vilnius, Lietuvos Respublika, duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras); įmonės įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000112. Pažymėjimas išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d., remiantis Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus įsakymu (2012 m. liepos 31 d. Nr. B1-38).

#### Turto vertintoja: **Silvija Šotikienė**

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

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

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta įgalioto asmens elektroniniu parašu

## TURINYS

	TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽŪMA.....	2
1.	TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI .....	4
2.	VERTINIMO PRIELAIDOS, SĄLYGOS IR APLINKYBĖS.....	5
3.	VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA .....	6
4.	VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS .....	7
5.	RINKOS KONJUNKTŪRA.....	13
6.	TURTO VERTĖS NUSTATYMAS .....	20
7.	IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS IR ATASKAITOS GALIOJIMAS BEI TAIKYMO APRIBOJIMAI .....	26

## PRIEDAI

I PRIEDAS. Vertinamo turto BUVIMO vieta

II PRIEDAS. Vertinamo turto nuotraukos

III PRIEDAS. Nekilnojamojo turto registro duomenys, žemės sklypo plano, kadastrinių matavimų bylos kopijos

IV PRIEDAS. Vertintojo nepriklausomumo deklaracija

V PRIEDAS. Techninė užduotis

VI PRIEDAS. Turto apžiūros aktas

# 1. TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI

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

- Teisiniai ir metodologiniai šaltiniai:
  - Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139);
  - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" (Žin., 2012, Nr. 50-2502);
  - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-160 "Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo" (Žin., 2012, Nr. 50-2503);
  - Tarptautinių vertinimo standartų tarybos parengti Tarptautiniai vertinimo standartai (įsigalimo data - 2025-01-31);
  - Europos vertintojų asociacijos grupės parengti Europos vertinimo standartai (įsigaliojimo data - 2025-01-01);
  - Europos Sąjungos Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas (BDAR);
  - Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštaruoja aukščiau išvardintiems dokumentams.

Vertintojai patvirtina, kad ši vertinimo ataskaita parengta ir visiškai atitinka aukščiau išvardintų dokumentų reikalavimus.
- Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo atliktas nuotraukas.
- Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie nekilnojamąjį turtą:
  - Kadastrinių matavimų bylos kopija;
  - Sklypo planas;
  - Žodinė informacija suteikta apžiūros metu vertinamame objekte;
  - kt.
- Valstybės įmonės Registrų centro medžiaga:
  - nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai;
  - kadastro žemėlapiai;
  - NT sandorių kainų paieška;
  - žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių paieška ir Bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai.
- Uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto duomenų bazės apie nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą Lietuvoje.
- Interaktyvūs žemėlapiai:
  - [www.maps.lt](http://www.maps.lt) [žiūrėta 2025 m. liepos 30 d.];
  - [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt) [žiūrėta 2025 m. liepos 30 d.];
  - [www.regia.lt](http://www.regia.lt) [žiūrėta 2025 m. liepos 30 d.].
- Reikšmingi vertinimui dokumentai ir informacija, kurių buvo prašyta ir kurie nebuvo pateikti vertintojui: Nėra.

## 2. VERTINIMO PRIELAIDOS, SĄLYGOS IR APLINKYBĖS

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

- Turtas yra prieinamas atviroje rinkoje.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų už komunalinius patarnavimus ir pan.), kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei.
- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais ataskaitoje nepaminėtomis trečiųjų asmenų teisėmis, t.y. kad nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teisminis procesas, tyrimas ar aiškinimasis, galintis turėti įtakos vertinamam turtui ar jo savininkų teisėms į jį, taip pat ir neigiamos įtakos vertinamo turto vertei.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t.y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus LR įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, žemės paskirtį, statybos ir suplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei jis jų netenkina, tai gali turėti įtakos vertinamo turto vertei.
- Užterštumo veiksniai neegzistuoja arba jų nukenksminimo darbų kaštai įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 4-ame skyriuje.
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei.
- Vertintojai pažymi, kad užsakovo pateiktą informaciją laiko pakankama bei patikima šiam vertinimui atlikti. Tačiau vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas ar tikrumas turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių.
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.

### 3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Vertinamas nekilnojamasis turtas susideda iš dviejų turtinių vienetų (Pastatas - Gyvenamasis namas ir žemės sklypo dalis), adresu Palangos m., Hipodromo g. 3.

Vertinamo turto juridiniai ir identifikaciniai duomenys yra nustatyti remiantis informacija, esančia 2025-07-30 nekilnojamojo turto registro duomenų bazės IŠRAŠE, registro Nr.: 44/654563 (toliau „Išrašas“). Šis Išrašas yra pateikiamas ataskaitos III priede.

Žemiau, 3.1, 3.2 lentelėse, yra pateikiami vertinamo objekto pagrindiniai juridiniai – identifikaciniai duomenys bei kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertinimui:

#### 3.1 lentelė. Vertinamo gyvenamojo namo pagrindiniai juridiniai - identifikaciniai duomenys

<b>Adresas</b>	Palangos m., Hipodromo g. 3.
<b>Turto pavadinimas</b>	Pastatas - Gyvenamasis namas
<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Vienbučių
<b>Unikalus Nr.</b>	4400-5621-7368
<b>Žymėjimas plane</b>	3A2/b
<b>Turto savininkas</b>	UAB "Verslo valdymas", įm. k. 302470756.
<b>Turto valdymo teisė</b>	Nuosavybės teisė.
<b>Įregistravimo pagrindas</b>	2023-10-26 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-231026-11233
<b>Kitos daiktinės teisės</b>	Hipoteka.
<b>Juridiniai faktai</b>	Įrašų nėra.
<b>Žymos</b>	Įrašų nėra.
<b>Kita svarbi informacija</b>	-

#### 3.2 lentelė. Vertinamo žemės sklypo dalies pagrindiniai juridiniai - identifikaciniai duomenys

<b>Adresas</b>	Palangos m., Hipodromo g. 3.
<b>Turto pavadinimas</b>	Žemės sklypo 2131/6205 dalis
<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Naudojimo būdas</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<b>Unikalus Nr.</b>	4400-0966-2671.
<b>Kadastro Nr.</b>	2501/0036:424 Palangos m. k.v.
<b>Sklypo plotas</b>	0,2131 ha iš 0,6205 ha
<b>Turto savininkas</b>	UAB "Verslo valdymas", įm. k. 302470756.
<b>Turto valdymo teisė</b>	Nuosavybės teisė.
<b>Įregistravimo pagrindas</b>	2021-03-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1AK-2731
<b>Kitos daiktinės teisės</b>	Hipoteka.
<b>Juridiniai faktai</b>	Nustatyta naudoti nekilnojamojo turto daiktą tvarka
<b>Žymos</b>	Žr. III priede pateiktame Išraše
<b>Kita svarbi informacija</b>	-

*Komentaras dėl teritorijų planavimo:* vertinamas turtas yra išsidėstęs vertinimo dienai galiojančio Palangos miesto bendrojo plano funkcinėje zonoje „Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba“. Vertintojų nuomone, pagal vertinimo dieną galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nėra jokių juridinių kliūčių eksploatuoti vertinamą turtą pagal jo esamą paskirtį.

## 4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

### 4.1. VERTINAMO TURTO VIETA

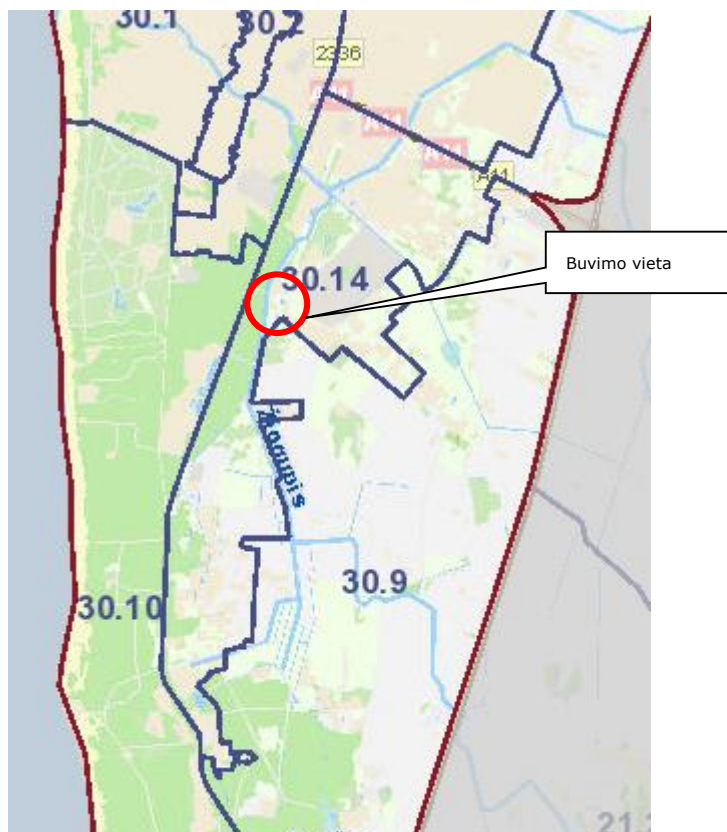
Vertinamas nekilnojamasis turtas yra adresu Palangos m., Hipodromo g. 3.

#### 4.1.1. VIETOVĖS APRAŠYMAS

Palangos m. savivaldybė yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje – su Latvijos Respublika, pietuose– su Klaipėdos, rytuose– su Kretingos rajonų savivaldybėmis. Palangos miestas nusidriekęs 24 km išilgai Baltijos jūros. Pačioje šiaurėje yra Būtingė, centre– Senoji Palanga, pietuose – Nemirseta,. Piečiau Nemirsetos prasideda Pajūrio regioninis parkas. Pro miestą vakarų link teka Ražės upelis, per kurį pastatyta net 10 tiltų ir tiltukų. Vakarinį miesto pakraštį skalauja Baltijos jūra, čia yra daug paplūdimių. Miesto šiaurėje, Šventosios gyvenvietėje, į Baltiją įteka Šventosios upė. Palangos savivaldybės pagrindinės gyvenvietės (nuo Palangos centro): Šventoji (apie 12 km į šiaurę), Būtingė (apie 14 km į šiaurę), Kunigiškiai (apie 5 km į šiaurę), Monciškės (apie 9 km į šiaurę), Nemirseta (apie 3 km į pietus), Anaičiai, Dobilas, Kalgraužiai, Karvelynas, Kontininkai, Paliepgiriai, Plytinė, Užkanavė, Vanagupė, Vilimiškė, Virbališkė.

Į pietus nuo Palangos gyvenvietės centro, apie 25 km atstumu, yra Klaipėdos miestas, Klaipėdos geležinkelio stotis, apie 30 km atstumu Tarptautinė jūrų perkėla. Su Klaipėdos miestu Palangą jungia A13 magistralinis kelias. Į rytus nuo Palangos, apie 11 km atstumu, yra Kretingos miestas ir Kretingos geležinkelio stotis. Su Kretingos miestu Palangą jungia A11 magistralinis kelias. Į šiaurę, tarp Palangos ir Šventosios, apie 7 km nuo Palangos centro yra Tarptautinis Palangos oro uostas. Apie 15 km atstumu yra Lietuvos – Latvijos valstybinė siena. Į šiaurės rytus, apie 15 km atstumu yra Darbėnų gyvenvietė. Nuo Klaipėdos, per Karklę, Nemirsetą, Palangą, Kunigiškius, Monciškes, Šventąją iki Būtingės nutiestas dviračių takas. Taip pat nutiesti dviračių takai: Darbėnų kryptimi iki Žibininkų kaimo, Kretingos kryptimi – iki Vydmantų kaimo. Palangoje kursuoja vietos visuomeninis transportas jungiantis Palangą, Šventąją, Nemirsetą, Kunigiškius, Būtingę.

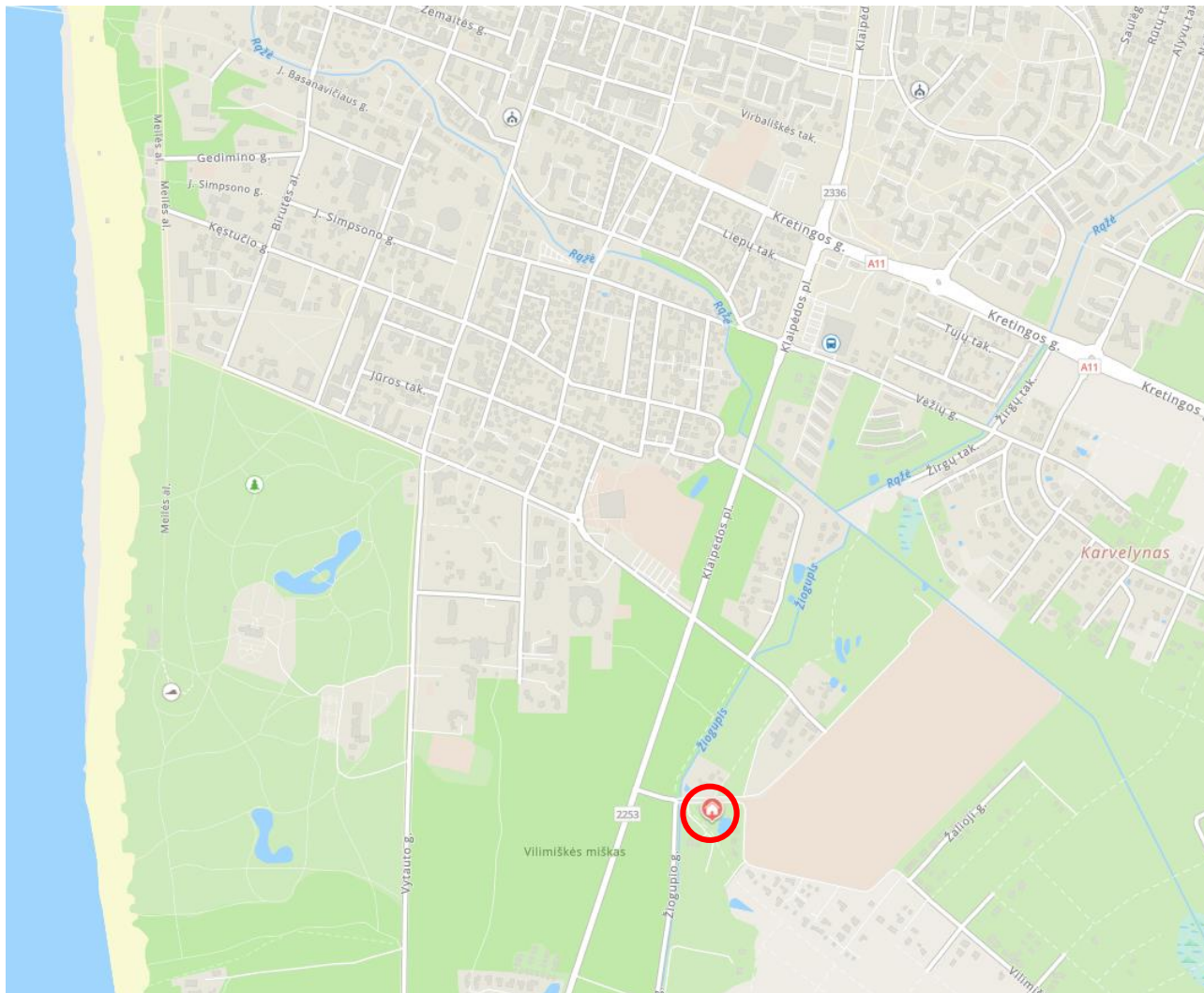
Vertinamas objektas yra Palangos miesto verčių zonoje **30.14** (žr. 4.1 pav.)



**4.1 pav.** Verčių zona 30.14. Zonos ribos pažymėtos tamsiai mėlyna spalva, objekto buvimo vieta – raudona spalva. Informacijos šaltinis: <https://regia.lt/map/palangos?lang=0>.

#### 4.1.2. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS APRAŠYMAS

Vertinamas objektas yra nutolęs nuo Palangos miesto centro į pietus apie 2,5 km ir apie 1,5 km į rytus nuo Baltijos jūros. Kvartalas įsikūręs ramioje vietoje, toliau nuo intensyvaus autotransporto srautų bei poilsiautojų srauto sezono metu. Kvartale vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai bei kitos paskirties žemės sklypai be pastatų. Privažiavimas prie objekto – asfaltuotomis miesto gatvėmis. Išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Susisiekimo požiūriu, vertinamas turtas yra išsidėstęs patrauklioje vietoje – susisiekimas su kitomis miesto vietovėmis visuomeniniu transportu yra geras – Klaipėdos plentu kursuoja maršrutinis miesto autobusas, individualiu transportu – labai geras.



**4.2 Paveikslas.** Objekto buvimo vieta. Interaktyvus žemėlapis. Prieiga per internetą: <https://www.maps.lt/map/> (žiūrėta 2025 m. liepos 30 d.).

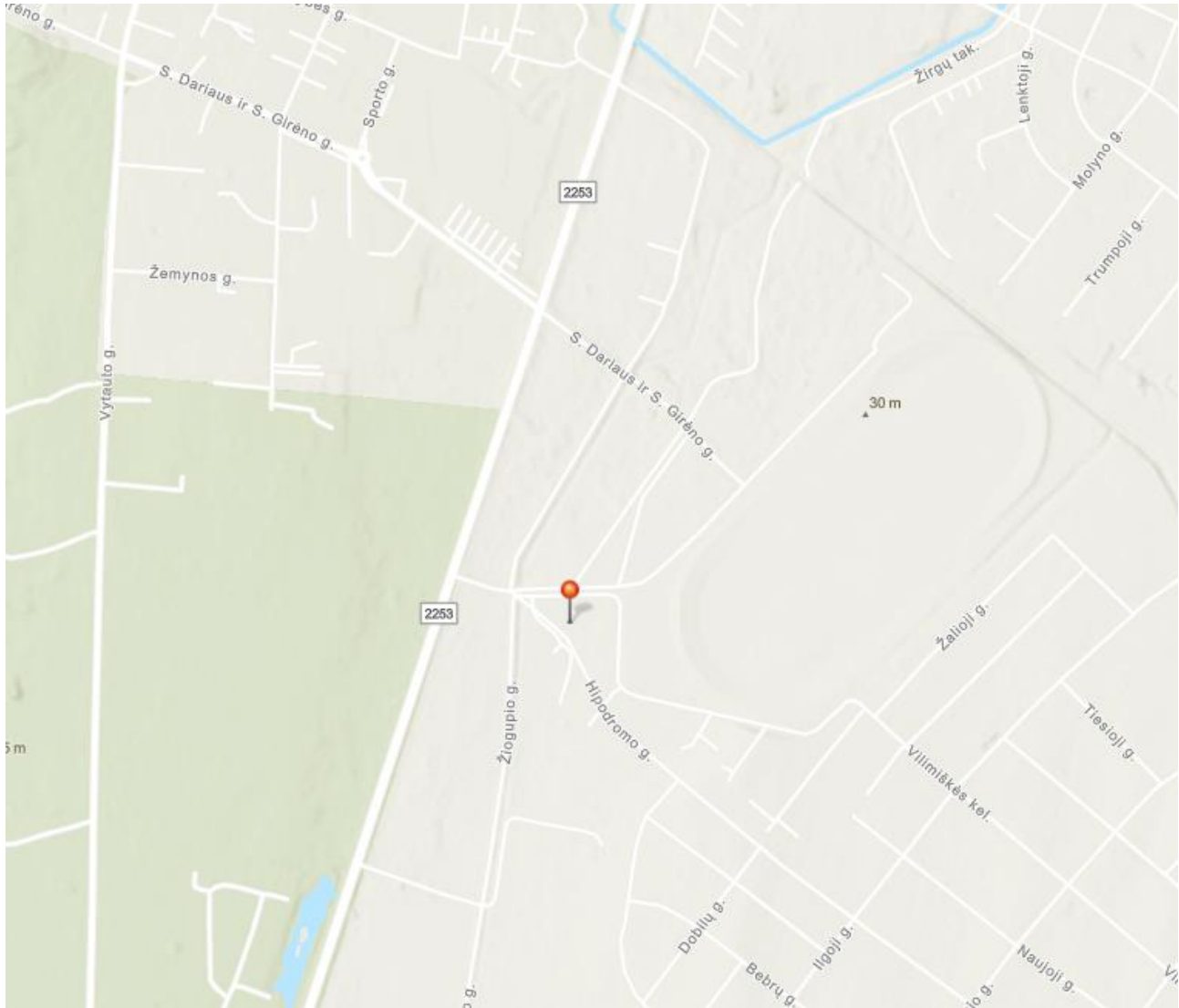
#### 4.1.3 IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS

Vertinamas turtas yra nutolęs į pietus nuo Palangos miesto centro. Vertinamo turto buvimo vieta yra patraukli tuo, kad kvartalas įsikūręs ramioje vietoje, toliau nuo intensyvaus autotransporto srauto, pakankamai netoli miesto centro bei gyventojų aptarnavimo įmonių, visuomeninių objektų. Išvystyta inžinerinė ir socialinė infrastruktūra, patogus susisiekimas visuomeniniu ir individualiu transportu. Atsižvelgiant į vertinamo turto buvimo vietos ypatumus, vietą galima vertinti kaip gerą, patrauklią ir perspektyvią, turto pritaikymas gyvenamajai paskirčiai įgauna geriausią jo panaudojimą.

#### 4.1.4. POTVYNIŲ RIZIKA

Vadovaujantis informacija, pateikta internetiniame puslapyje <https://potvyniai.aplinka.lt/map>, vertinamas turtas **nepatenka** į potvynių grėsmės teritoriją:

- turtas **nepatenka** į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 10 metų (10% tikimybė);
- turtas **nepatenka** į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 100 metų (1% tikimybė).



**4.3 pav.** Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis ištrauka

Prieiga per internetą: <https://potvyniai.aplinka.lt/map>

## 4.2. TURTO APRAŠYMAS

### 4.2.1 BENDRAS VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

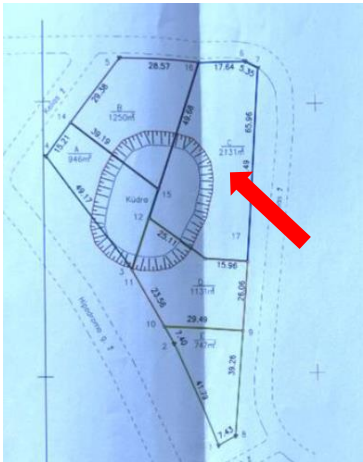
Vertinamas nekilnojamas turtas – tai Pastatas - Gyvenamasis namas ir žemės sklypo dalis, esantys Palangos m., Hipodromo g. 3. Gyvenamas namas suprojektuotas ir pastatytas kaip individualus gyvenamasis namas. Gyvenamasis namas baigtas įrengti, aplinka sutvarkyta, ribojasi su vandens telkiniu.

Žemiau, 4.1 - 4.2 lentelėse yra pateikiami vertinamo turto pagrindiniai aprašymo duomenys:

#### 4.1 lentelė. Vertinamo gyvenamo namo (unikalus Nr. 4400-5621-7368) aprašymas

<b>Pastato tipas, aukštų skaičius</b>	Dviejų aukštų blokelių mūro gyvenamasis namas 3A2/b.
<b>Pastato statybos metai</b>	2021-2023 m.
<b>Pastato tvarumo sertifikatas</b>	Vertintojai neturi informacijos, kad pastatui būtų išduotas oficialiai pripažintas tvarumo sertifikatas.
<b>Bendras plotas</b>	148,14 m <sup>2</sup>
<b>Pastato sudedamųjų dalių aprašymas</b>	<b>Pamatai</b> – betonas. <b>Sienos</b> – blokelių mūras, išorės apdaila – betono plokštės, medinės dailylentės. <b>Perdengimai</b> – gelžbetonis. <b>Pertvaros</b> – blokeliai. <b>Stogas</b> – šlaitinis. <b>Stogo danga</b> – betonas. <b>Bendras pastato būklės įvertinimas:</b> gyvenamas namas naujos statybos, būklė gera
<b>Trumpas apdailos aprašymas</b>	<b>Kambariuose ir virtuvėje: sienos:</b> dažytos, dekoratyvinė apdaila. <b>Lubos:</b> dažytos. <b>Grindys:</b> vinilinė danga. <b>San. mazguose: sienos:</b> dažytos, plytelės. <b>Lubos:</b> dažytos. <b>Grindys:</b> plytelės. <b>Bendras apdailos būklės įvertinimas:</b> gyvenamas namas naujai įrengtas, būklė labai gera
<b>Kitų svarbių pastato elementų aprašymas</b>	<b>Langai</b> – aliumininių rėmų su stiklo paketais. <b>Išorinės durys</b> – metalinės. <b>Vidinės durys</b> – medinės. <b>Terasa</b> – medinė.
<b>Esama inžinerinė įranga pastate</b>	Elektra, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas (sanitariniai prietaisai sumontuoti). Individuali šildymo sistema („oras-vanduo“ sistema). Vėdinimas. <b>Bendras inžinerinės įrangos įvertinimas:</b> gera.
<b>Pastate esanti įranga, kurios vertė įtraukta į vertinamą pastato vertę</b>	Vertintojas, nustatydamas vertinamo turto vertę, priėmė prielaidą, kad vertinamas turtas yra parduodamas (įkeičiamas) kartu su sanitariniais prietaisais, šildymo sistema, inžineriniais tinklais ir įranga, aptarnaujančiais pastatą, be kurių pastato eksploatavimas neįmanomas arba sudėtingas.
<b>Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė</b>	Pastatui energinio naudingumo sertifikavimas yra privalomas. Statybos sektoriaus vystymo agentūros (SSVA) registre apie pastatą yra užfiksuota ši informacija: energinio naudingumo klasė A+; Sertifikato Nr.: GV-0647-01000; Išdavimo data: 2023-10-12; Galiojimo data: 2033-10-12. Vertintojų nuomone, vertinamo turto energinio naudingumo klasė atitinka rinkos dalyvių (pirkėjų) poreikius.
<b>Išvada dėl apdailos ir inžinerinės įrangos būklės</b>	Gyvenamas namas naujos statybos, įrengtas, būklė labai gera. Inžinerinė įranga geros būklės
<b>Baigtumas</b>	Kadastrinių matavimų byloje (2023-04-20 matavimų duomenys) fiksuotas vertinamo gyvenamo namo baigtumas – 100 proc. Vertintojų nuomone, Nekilnojamojo turto registre nurodytas baigtumas atspindi faktinį turto baigtumą vertinimo dienai.
<b>Papildoma informacija apie turtą sudarančius elementus</b>	Su terasa
<b>Suplanavimas</b>	Vertinamo pastato plote (148,14 m <sup>2</sup> ) įrengta: <i>pirmame aukšte</i> – svetainė-virtuvė, pagalbinė patalpa, du san. mazgai, drabužinė, kambarys; <i>antrame aukšte</i> – koridorius, trys kambariai, du san. mazgai.
<b>Maksimalus ir geriausias turto panaudojimas</b>	Gyvenamajai paskirčiai.
<b>Kita informacija</b>	Nėra

#### 4.2 lentelė. Vertinamo žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-0966-2671) dalies aprašymas

<b>Turtas</b>	Žemės sklypo dali, pažymėta plane „C“
<b>Plotas</b>	0,2131 ha iš 0,6205 ha. Sklypo dalimi, pažymėta „C“ (2131 kv.m.) naudojamosi atskirai. Žr. III priede.
<b>Žemės sklypo forma</b>	Keturkampio formos
	
<b>Topografinės savybės ir sklypo sutvarkymas</b>	Reljefas – lygus. Želdiniai – veja. Sklypas – neaptvertas. Aplinka – sutvarkyta, kiemas klotas trinkelėmis. Sklypo dalis patenka į dirtinio vandens telkinio teritoriją.
<b>Inžineriniai tinklai</b>	Elektra, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas.
<b>Privažiavimo sąlygos</b>	Asfaltuota gatvė.
<b>Žemės sklype esantys statiniai</b>	Žr. III priede pateiktame Išrašė

#### 4.2.2. TURTO KOMPLEKSIŠKUMAS

Vertintojų nuomone vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

#### 4.2.3. DUOMENŲ ŠALTINIAI

Šiame ataskaitos skyriuje buvo naudoti duomenys surinkti vertinamo turto apžiūros metu: nekilnojamojo turto registro duomenų bazės IŠRAŠE, žemės sklypo plane, kadastrinių matavimų byloje.

#### 4.3. TURTO PRIKLAUSINIAI

Vertintojai prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių (fixtures), kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu (į juos vertintojas žvelgia kaip į sudedamąją vertinamo nekilnojamojo turto dalį, kuri turėtų būti perleista su vertinamu turtu vykdant šio turto pirkimo-pardavimo / įkeitimo sandorį), priskyrė:

- Vandentiekio sistema su įvadais;
- Nuotekų šalinimo sistema su įvadais;
- Elektros instaliacija su įvadais;
- Sanitariniai prietaisai;
- Durys;
- Šildymo sistema su prietaisais;
- Priešgaisrinė apsaugos signalizacija ir kt.

#### 4.4. TURTO GERIAUSIO NAUDOJIMO ANALIZĖ, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS TURTO PANAUDOJIMAS

Tarptautiniuose vertinimo standartuose (įsigaliojimo data 2025-01-31) nurodoma, kad turto geriausias naudojimas (highest and best use), jei jis yra fiziškai įmanomas, pagrįstas finansiškai ir leistinas teisiškai, leidžia pasiekti didžiausią turto vertę.

##### **Išvada dėl vertinamo turto geriausio naudojimo bei plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:**

Vertintojų nuomone, vertinamo turto pritaikymas gyvenamajai paskirčiai yra geriausias vertinamo objekto naudojimas, todėl jo dabartinis panaudojimas atitinka turto geriausią naudojimą.

Vertinamas turtas neturi plėtros galimybių, kurios galėtų būti reikšmingos ir veikti šioje ataskaitoje nustatytą turto vertę. Kadangi vertinamo turto esamas panaudojimas atitinka geriausią naudojimą, alternatyvūs turto panaudojimo būdai nebūtų efektyviausias (pelningiausias) vertinamo turto panaudojimas.

#### 4.5. INFORMACIJA APIE APLINKOS APSAUGOS, SOCIALINĖS ATSAKOMYBĖS IR VALDYSENOS (ESG) VEIKSNIUS

Tarptautiniuose vertinimo standartuose (įsigaliojimo data 2025-01-31) nurodoma, kad atliekant vertinimą reikėtų atsižvelgti į ESG veiksniai ir ESG reguliavimo aplinką tiek, kiek tai galima nustatyti ir kiek vertintojas, taikydamas profesionalų sprendimą, tai laikytų pagrįstu.

Vertintojai šioje vertinimo ataskaitoje pateikė informaciją apie:

- Turto energinį naudingumą;
- Tvarumo sertifikata;
- Potvynių riziką;

Kiti ESG veiksniai yra arba nežinomi (nežinomos jų tikslios kokybinės ir kiekybinės charakteristikos), arba vertintojai dėl pakankamos informacijos trūkumo negali nustatyti jų įtakos turto vertei

#### 4.6. VERTINAMO TURTO PATRAUKLUMO IR LIKVIDUMO ĮVERTINIMAS

##### 4.6.1. TEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI IR LIKVIDUMUI TURINTYS VEIKSNIAI

- Vertinamas turtas yra Palangos mieste, atokiau nuo intensyvaus transporto srautų;
- Išvystyta kvartalo inžinerinė infrastruktūra (visos miesto komunikacijos);
- Geras susisiekimas individualiu transportu;
- Gyvenamas namas naujos statybos, labai geros būklės, sutvarkyta aplinka, ribojasi su vandens telkiniu.
- Asfaltuotas privažiavimas.

##### 4.6.2. NEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI IR LIKVIDUMUI TURINTYS VEIKSNIAI

- Atokiau socialinės infrastruktūros objektų.

##### 4.6.3. POTENCIALŪS TURTO PIRKĖJAI

Labiausiai tikėtini potencialūs vertinamo turto pirkėjai gali būti **potencialūs turto naudotojai**, kurių pagrindinis motyvas – naudoti vertinamą turtą savo poreikiams, gyvenamajai paskirčiai.

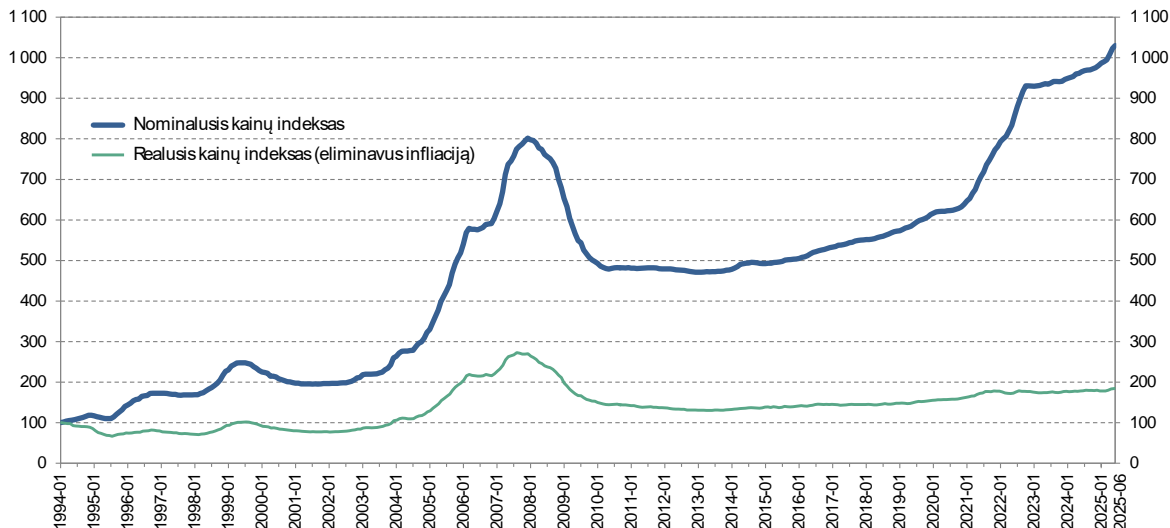
##### 4.6.4. VERTINAMO TURTO LIKVIDUMO ĮVERTINIMAS

Turto likvidumas – **vidutinis**. Vertintojų nuomone, vertinamo turto pardavimo laikotarpis, siūlant jį rinkoje už nustatytą rinkos vertę, būtų apie nuo 9 iki 12 mėnesių.

## 5. RINKOS KONJUNKTŪRA

### 5.1. 2025 M. BIRŽELIO MĖNESIO BŪSTO KAINŲ INDEKSAS

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

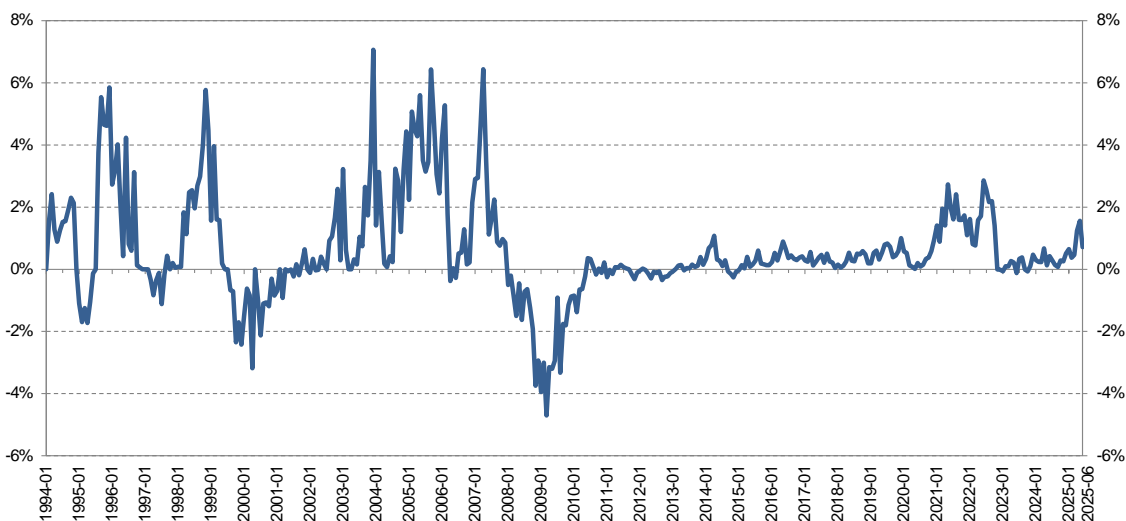


„Ober-Haus“ Lietuvos butų kainų indekso (OHBI), fiksuojančio butų kainų pokyčius penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje), 2025 metų birželio mėnesio reikšmė išaugo 0,7%. Bendras butų kainų lygis Lietuvos didmiesčiuose per pastaruosius 12 mėnesių augo 6,7% (2025 metų gegužę metinis augimas siekė 6,4%).

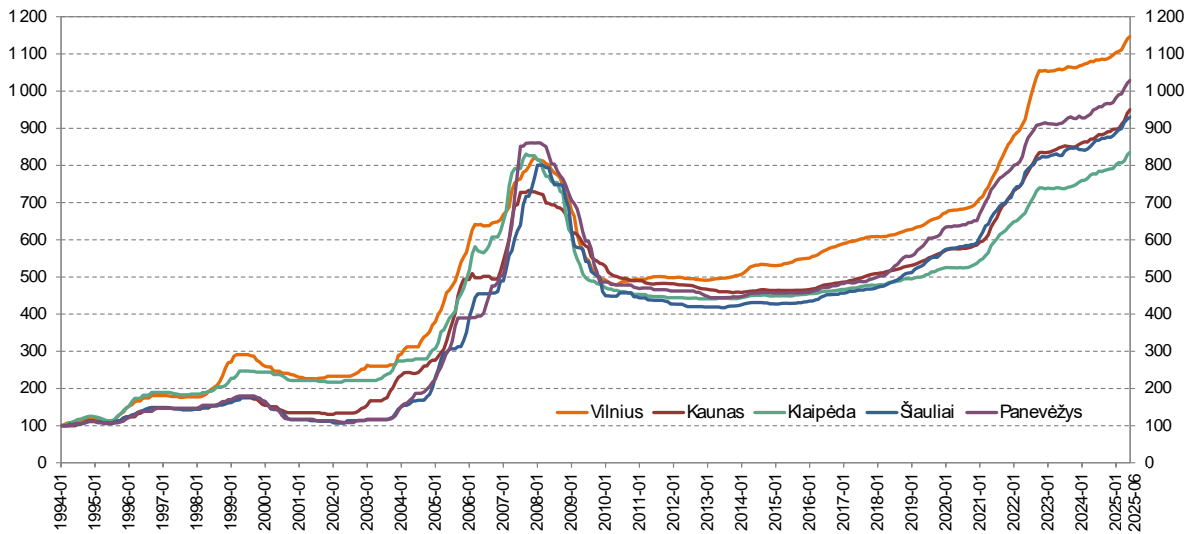
2025 metų birželio mėnesį Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje butų pardavimo kainos atitinkamai augo 0,6%, 1,0%, 0,9%, 0,5% ir 0,7% ir vidutinė kvadratinio metro kaina sudarė 2.768 Eur (+17 Eur/m<sup>2</sup>), 1.926 Eur (+19 Eur/m<sup>2</sup>), 1.816 Eur (+16 Eur/m<sup>2</sup>), 1.212 Eur (+7 Eur/m<sup>2</sup>) ir 1.192 Eur (+8 Eur/m<sup>2</sup>).

Per metus (2025 metų birželio mėnesį, palyginti su 2024 metų birželio mėnesiu) butų kainos augo visuose šalies didmiesčiuose: Vilniuje – 5,8%, Kaune – 8,4%, Klaipėdoje – 7,6%, Šiauliuose – 7,2% ir Panevėžyje – 8,1%.

MĖNESINIAI LIETUVOS BUTŲ KAINŲ POKYČIAI (PAGAL OHBI)



### LIETUVOS DIDMIESČIŲ BUTŲ KAINŲ INDEKSAI (OHBI)



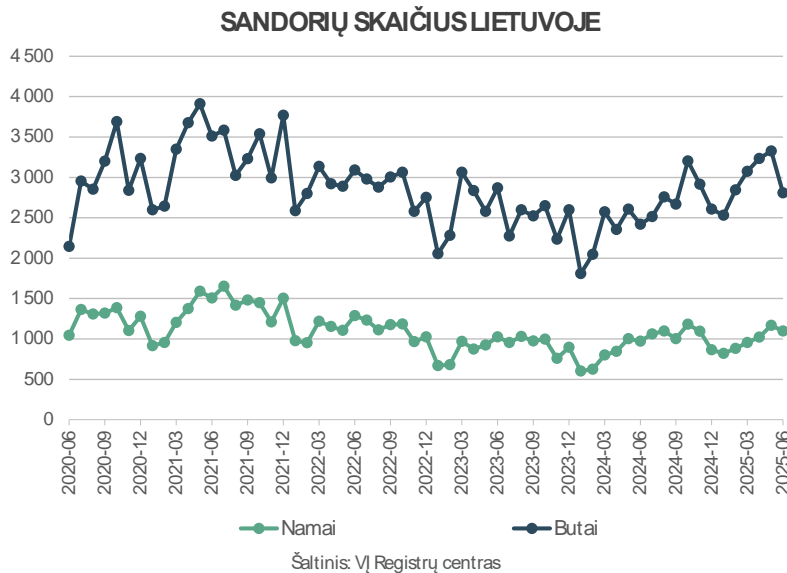
Šiais metais įspūdingus atsigavimo rezultatus rodanti šalies būsto rinka pasižymi ne tik išaugusiomis būsto pardavimo apimtėmis, bet ir paspartėjusiu kainų augimu. Nors 2025 metų birželį šalyje būsto sandorių skaičius, palyginti su šių metų gegužės mėnesiu, smuktelėjo 13%, tačiau metinis augimo tempas ir toliau išlieka dviženklis. VĮ Registrų centro duomenimis, šių metų birželį šalyje namų įsigyta 13% daugiau, o butų – 16% daugiau nei tą patį mėnesį 2024 metais.

Tebesitęsiantis Euribor palūkanų normų mažėjimas sugražino būsto pirkėjus į paskolų rinką, kurioje ir toliau fiksuojamos rekordinės naujų būsto paskolų apimtys. Lietuvos banko duomenimis, naujai sudarytų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma per metus sumažėjo 1,7 procentinio punkto – iki 3,73 proc. Tuo tarpu šalyje per mėnesį suteiktų naujų būsto paskolų apimtys pastaraisiais mėnesiais jau viršijo 270–280 mln. eurų. 2025 metų sausį–gegužę iš viso suteikta naujų būsto paskolų už 1,29 mlrd. eurų arba 69 proc. daugiau nei per tą patį 2024 metų laikotarpį.

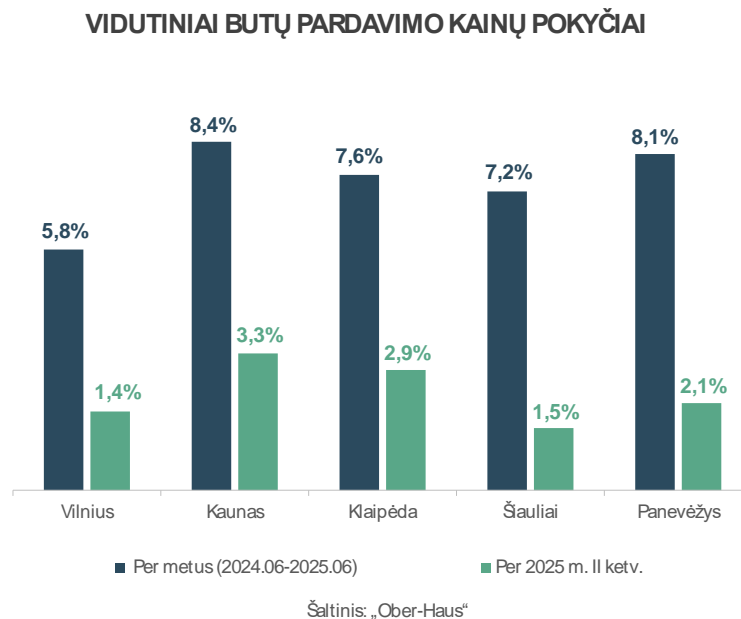
Tačiau sparčiai atsigavusi būsto rinka taip pat lėmė ir paspartėjusį butų pardavimo kainų augimą 2025 metų antrąjį ketvirtį. Jeigu per šių metų pirmąjį ketvirtį butų pardavimo kainos šalies didmiesčiuose augo 1,5 proc., tai antrąjį ketvirtį jau fiksuojamas 3,6 proc. kainų augimas. Akivaizdus kainų augimas yra matomas analizuojant tipinio senesnės statybos būsto segmentą, kuris yra pats didžiausias ir populiariausias tarp pirkėjų. Pavyzdžiui, 2025 metų pirmąjį ketvirtį pirkėjai už senos statybos dviejų kambarių butą populiariausiuose Vilniaus mikrorajonuose vidutiniškai mokėjo 102.000 eurų, o šių metų antrąjį ketvirtį – jau 109.000 eurų. Nors pastaruoju metu mažėjančios palūkanos ir augančios gyventojų pajamos gerina galimybes įsigyti būstą, spartesnis būsto kainų augimas gali sulėtinti įperkamo rodiklio gerėjimą.

## 5.2. 2025 M. II KETV. GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

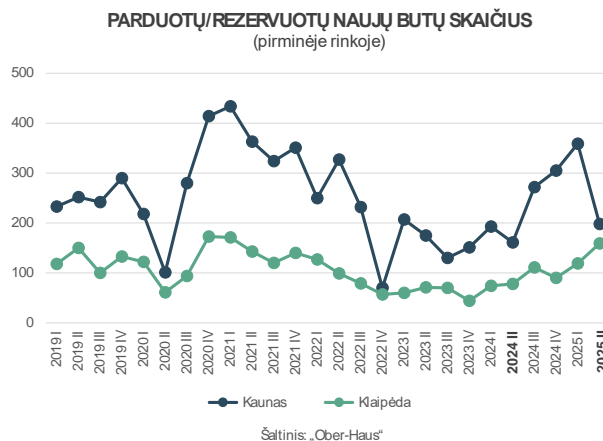
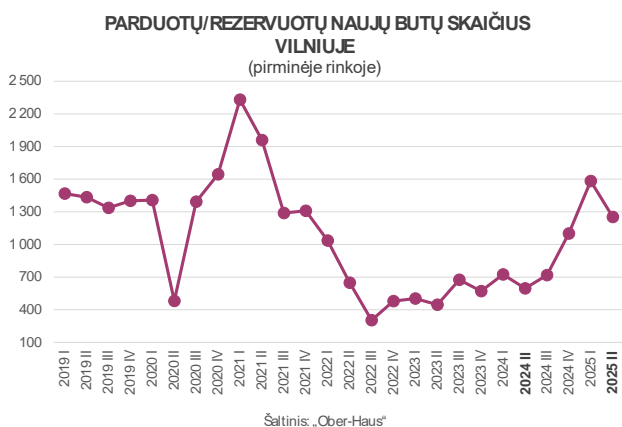
Laisvėjančios pinigų skolinimosi sąlygos, pozityvūs gyventojų lūkesčiai ir kainų augimo perspektyva toliau skatina būsto rinkos aktyvumą, o tai atsispindi ir realiuose sandorių skaičiuose. VĮ Registrų centro duomenimis, 2025 metų antrąjį ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo įregistruota apie 3 100 butų ir 1 100 namų pirkimo–pardavimo sandorių, arba atitinkamai 27% ir 17% daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai. Lyginant su pirmuoju šių metų ketvirčiu, bendras įregistruotų butų ir namų sandorių skaičius Vilniuje padidėjo 9%, Kaune – 12%, Klaipėdoje – 5%, o Šiauliuose – 4%. Panevėžyje būsto rinkos aktyvumas išliko stabilus – tiek pirmąjį, tiek antrąjį šių metų ketvirtį buvo sudaryta po 320 būsto sandorių.



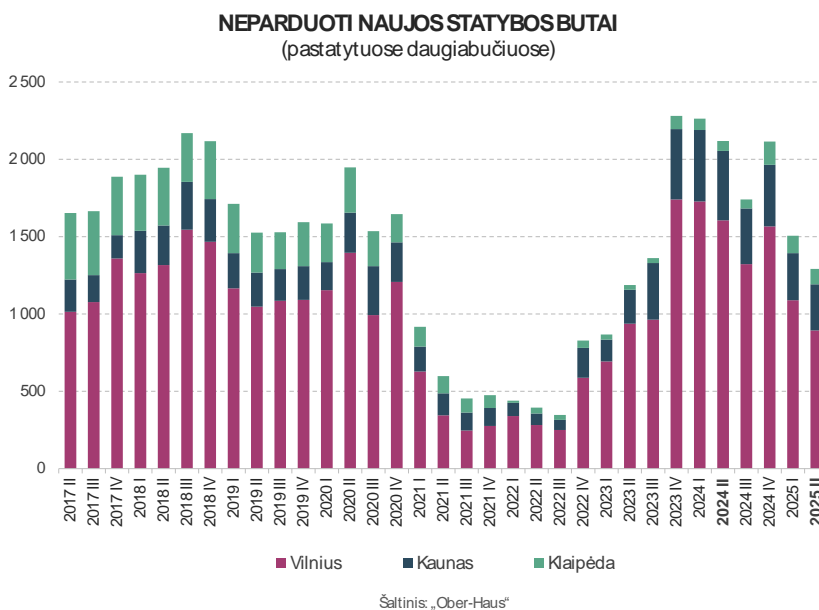
Didėjantis būsto pirkėjų aktyvumas sudaro palankias sąlygas būsto kainų augimui. „Ober-Haus“ duomenimis, metinis butų kainų augimas didžiuosiuose šalies miestuose 2025 metų pirmojo pusmečio pabaigoje siekė 6,7%. Per antrąjį šių metų ketvirtį butų kainos augo visuose Lietuvos didmiesčiuose: Vilniuje – 1,4%, Kaune – 3,3%, Klaipėdoje – 2,9%, Šiauliuose – 1,5%, o Panevėžyje – 2,1%. Įvertinus esamą būsto pasiūlos ir paklausos santykį bei gerėjančias skolinimosi sąlygas, tikėtina, kad nuosaikus kainų augimas išliks ir artimiausiu laikotarpiu.



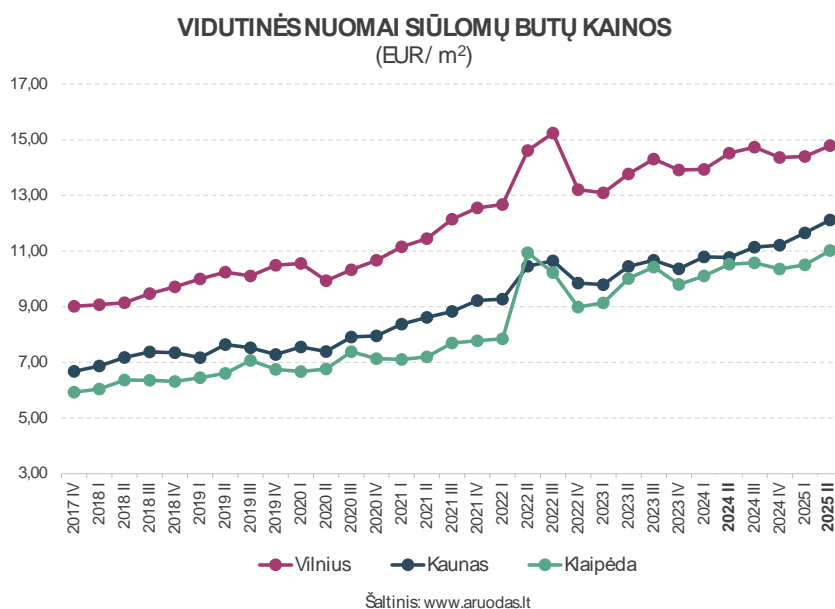
Naujų butų realizacijos apimtyms šalies didmiesčių pirminėje rinkoje 2025 metų pirmąjį pusmetį išlaiko pakilias pirkėjų ir plėtotojų nuotaikas. „Ober-Haus“ duomenimis, per antrąjį šių metų ketvirtį Vilniaus pirminėje butų rinkoje buvo parduoti ir rezervuoti 1 253 nauji butai, o tai yra du kartus daugiau nei per tą patį laikotarpį 2024 metais, kai buvo parduoti 596 butai. Be to, tai jau trečias ketvirtis iš eilės, kai sostinėje per ketvirtį realizuojama daugiau nei 1 000 naujų butų. Kaune per šį metų antrąjį ketvirtį tiesiogiai iš plėtotojų buvo įsigyti 198 nauji butai, arba 23% daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu, tačiau lyginant su pirmuoju šių metų ketvirčiu, naujų butų realizacija Kaune sumažėjo beveik perpus. Klaipėdoje per antrąjį ketvirtį pirminėje rinkoje parduota 160 butų – du kartus daugiau nei prieš metus ir 34% daugiau nei šių metų pirmąjį ketvirtį.



Didėjant pirkėjų aktyvumui, pastebimai mažėja neparduotų naujų butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose, vadinamajame sandėlyje, 2024 metų antrojo ketvirčio pabaigoje sostinėje buvo siūloma apie 1 600 naujų butų pastatytuose daugiabučiuose, o 2025 metų antrojo ketvirčio pabaigoje šis skaičius sumažėjo iki 890, t. y. beveik perpus. Kauno sandėlį šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje sudarė apie 300 naujų butų, arba 34% mažiau nei prieš metus. Tuo tarpu Klaipėdoje, priešingai, neparduotų naujų butų pasiūla išaugo 1,5 karto ir siekė 100 butų. Esant dabartiniam paklausos lygiui, prognozuojame, kad pirminėje Vilniaus ir Klaipėdos rinkose siūlomi pastatyti laisvi butai galėtų būti parduoti per maždaug 2 mėnesius, o Kauno – per 4,5 mėnesio. „Ober-Haus“ duomenimis, 2025 metais plėtotojai Vilniuje planuoja pastatyti apie 3 300 butų, Kaune – 680, o Klaipėdoje – 400 naujų butų.

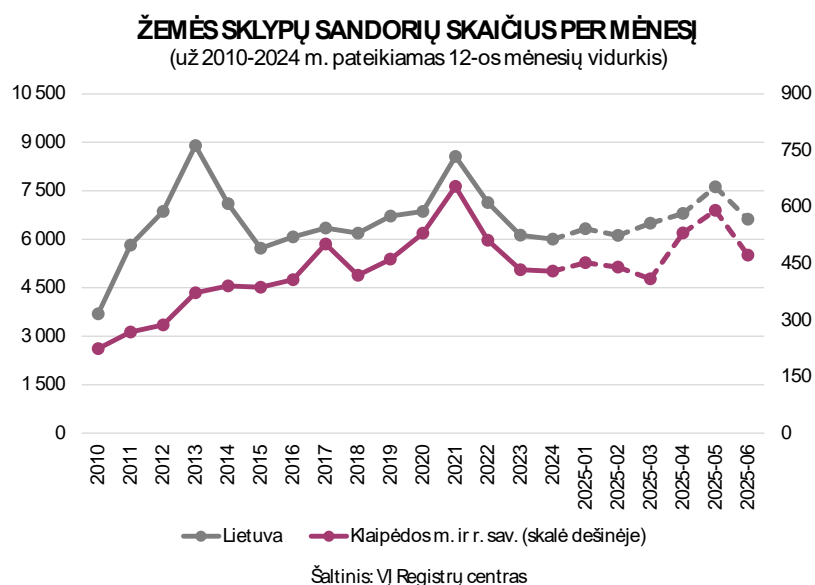
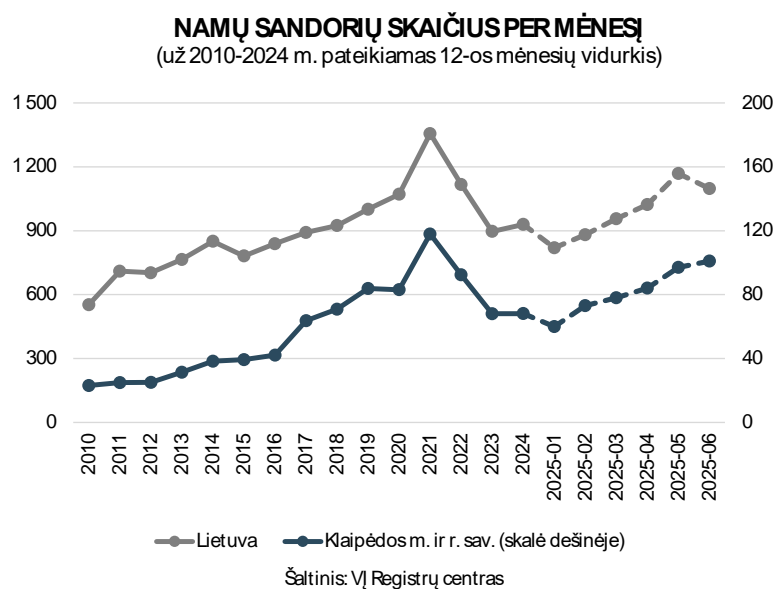
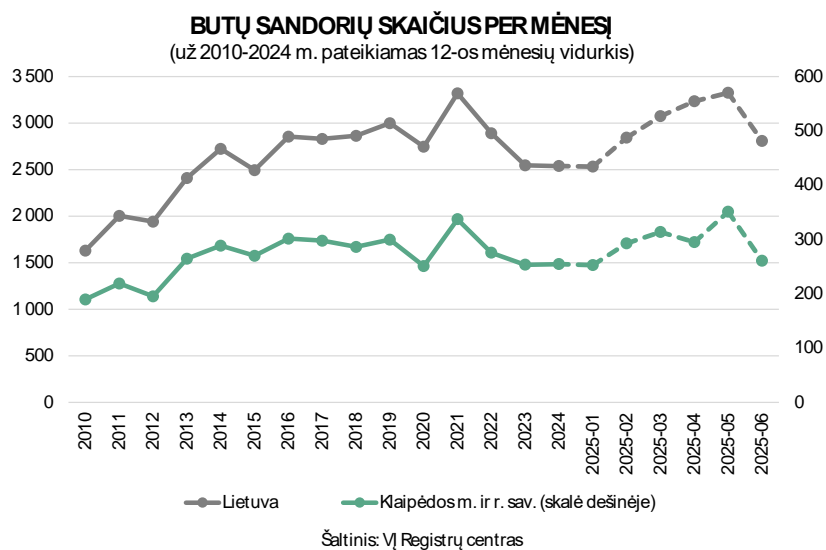


Remiantis vieno didžiausių nekilnojamojo turto skelbimų portalų Lietuvoje Aruodas.lt duomenimis, butų nuomos rinkoje stebimas nuosaikus pasiūlos kainų augimas. 2025 metų antrąjį ketvirtį Vilniuje vidutinė nuomai siūlomų butų kaina sudarė 14,8 EUR/m<sup>2</sup>, arba 2% daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Kaune per metus nuomos kainos augo beveik 13%, o Klaipėdoje — 5%. Šiuose miestuose vidutinės nuomai siūlomų butų kainos atitinkamai siekė 12,1 EUR/m<sup>2</sup> Kaune ir 11,0 EUR/m<sup>2</sup> Klaipėdoje.



Palankios skolinimosi sąlygos ir augantis darbo užmokestis didina gyventojų galimybes įsigyti būstą. Tuo tarpu mažėjanti naujo būsto pasiūla signalizuoja, kad rinkoje formuojasi naujo būsto trūkumas. Gerėjantis būsto įperkamumas leidžia pirkėjams aktyviau konkuruoti dėl parduodamo būsto, dažnai siūlomo aukštesnėmis kainomis. Esant tokioms tendencijoms, prognozuojame, kad būsto kainų augimas šalyje išliks ir artimiausiu laikotarpiu.

### 5.3. PIRKIMO SANDORIŲ SKAIČIUS IR KAINOS. BIRŽELIS. KLAIPĖDA



**5.1 lentelė.** 2025 m. birželio mėn. butų kainos Klaipėdoje

Butų kainos (Eur/m <sup>2</sup> )	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kamb.	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
<b>KLAIPĖDA</b>								
<b>Centras, Senamiestis, prestižiniai rajonai</b>								
naujos statybos butai ( <i>dalinė apdaila</i> )	2 700	• 3 400	• 2 550	↗ 3 400	• 2 450	↗ 3 500	• 2 350	↗ 3 500
senos statybos namuose renovuoti butai	1 800	• 3 200	• 1 750	• 3 200	• 1 650	• 3 500	↗ 1 600	• 3 500
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1 400	• 2 100	• 1 340	• 2 050	• 1 280	• 1 950	• 1 220	• 1 900
<b>Gyvenamieji rajonai</b>								
naujos statybos butai ( <i>dalinė apdaila</i> )	2 350	↗ 2 900	• 2 200	• 2 800	• 2 000	• 2 700	• 1 950	• 2 500
senos statybos namuose renovuoti butai	1 320	• 1 900	↗ 1 300	• 1 850	↗ 1 240	↗ 1 700	• 1 120	• 1 600
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1 120	↗ 1 450	↗ 1 050	↗ 1 400	↗ 1 020	↗ 1 300	• 980	↗ 1 200

**5.2 lentelė.** 2025 m. birželio mėn. namų kainos Klaipėdoje

Individualių ir sublokuotų namų kainos (~100-200 m <sup>2</sup> , Eur)	naujos statybos ( <i>dalinė apdaila</i> )		senos statybos ( <i>įrengti</i> )	
	nuo	iki	nuo	iki
<b>KLAIPĖDA</b>				
Centras ir prestižiniai rajonai	230 000	• 470 000	• 220 000	• 500 000
Gyvenamieji rajonai	185 000	• 330 000	• 155 000	• 320 000
Priemiesčio rajonai	145 000	• 220 000	• 125 000	• 200 000

**5.3 lentelė.** 2025 m. birželio mėn. būsto nuomos kainos Klaipėdoje

Individualių namų ir butų nuomos kainos (Eur/mėn.)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kamb.		individ. namai	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
<b>KLAIPĖDA</b>										
Centras, prestižiniai rajonai	330	• 530	• 420	• 730	• 530	• 950	• 670	• 1 200	• 1 100	• 2 200
Gyvenamieji rajonai	280	↗ 400	• 360	↗ 600	• 440	• 700	• 520	• 800	• 750	• 1 400

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

## 6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

### 6.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI IR METODAI

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

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

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

- 1) pirkimo–pardavimo sandorius;
- 2) turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
- 3) pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;

4) kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

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

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

Aukščiau išvardinti metodai gali turėti kelis skirtingus metodų taikymo būdus.

### 6.2. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

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

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

### 6.3. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

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

Su užsakovu sudaryta techninė užduotis, kurioje su vertinimo užsakovu yra suderinta darbo apimtis (kaip to reikalauja TVS 101 ir EVS 4 standartai).

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą:

- profesionaliai apžiūrėjo vertinamą turtą, prieš tai gavę turto vertinimo užsakovo raštišką patvirtinimą, kad turto savininkas (-ai) yra informuotas (-i) apie vertinamo turto apžiūrą bei jos laiką bei kad užsakovas gavo turto savininko (-ų) sutikimą, kad jo(-ų) turtas būtų apžiūretas (šis Užsakovo patvirtinimas yra pridedamas šios ataskaitos prieduose);

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

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

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

Vertinamą turtą apžiūrėjo vertintoja Silvija Šotikienė.

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

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

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

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

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

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

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

## 6.4. VERTINIMO METODŲ PARINKIMAS

Nustatant vertinamo turto, esančio Palangos m., Hipodromo g. 3, **rinkos vertę**, tikslingiausia yra naudoti **lyginamąjį metodą**, kurio esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turto, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Kadangi vertinamas turtas – tai gyvenamosios paskirties objektas, kurį vertintojas gali palyginti su rinkoje parduotais analogiškais ir/ar panašiais objektais, šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas nustatant vertinamo turto vertę.

**Išlaidų (kaštų) metodu** nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodu 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.

**Pajamų metodu** nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Kadangi vertinamas turtas – gyvenamosios paskirties objektas – nėra tipinis pajamas nešantis turtas ir investiciniais tikslais yra įsigyjamas labai retai. Atsižvelgiant į turto geriausią naudojimą (gyvenamoji paskirtis) ir potencialių turto pirkėjų ratą (galutiniai vartotojai įsigyjantys turtą savo poreikiams tenkinti, t.y. kaip būstą), pajamų metodu atlikti skaičiavimai netiksliai atspindės vertinamo turto vertę atviroje rinkoje.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojų nuomone lyginamojo metodo taikymas, netaikant kitų vertės nustatymo metodų, t.y. išlaidų (kaštų) metodo ir pajamų metodo, yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

## 6.5. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS

### 6.5.1. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS LYGINAMUOJU METODU

Lyginamojo metodo esmė - vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojams.

Taikant lyginamąjį metodą:

- 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 palyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame 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.

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

- vertintojai, atsižvelgdami į vertinamo turto rūšį, tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes, atliko užklausą valstybės įmonės Registro centro duomenų bazėse („NT sandorių kainų paieška“) pagal vertintojų suformuluotus atrankos kriterijus: turto paskirtį, sandorio laiką (sandoriai įvykdyti ne anksčiau nei 36 mėnesių iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra išsidėstęs 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). Lyginamieji objektai, kurie buvo naudojami turto vertės skaičiavimuose, yra pateikiami 6.1 lentelėje.

Atrinkęs tinkamus palyginamuosius 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 vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$KV_i = PK_i * K1 * K2 * K3 * \dots * K_n \quad (1)$$

KV – koreguota lyginamojo objekto vertė,

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina,

K1, K2, K3, K<sub>n</sub> – pataisos, įvertinančios vertinamojo ir palyginamojo objektų parametrų skirtumus.

Lyginamaisiais vienetais vertintojai pasirinko **1 kv.m** (kvadratinio metro) įsigijimo kainą.

Pataisos yra skaičiuotos atsižvelgiant į esamą Palangos nekilnojamojo turto rinkos konjunkčūros, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų dislokaciją, būklę, inžinerinę infrastruktūrą, panaudojimo perspektyvas ir kitus faktorius lemiančius vertinamo turto vertę, t.y. visus veiksnius, dėl kurių gali būti mokamos skirtingos kainos už skirtingom savybėm pasižyminčius objektus.

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė ekspertiniu būdu nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis:

vertintojų surašiusių šią ataskaitą asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „OBER-HAUS“ nekilnojame turte dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimo vadybininkus, naudojantis UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto duomenų bazėse sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją), bei naudojant rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dienai.

Vertintojai nustatydami turto vertę atliko šias pataisas:

- Pardavimo laiko pataisa. Kadangi lyginamieji objektai buvo parduoti anksčiau nei vertės nustatymo diena, vertintojai taikė 1,00 iki 1,03 dydžio laiko pataisas tam, kad eliminuotų rinkos kainų pokyčių įtaką tarp vertės nustatymo datos ir lyginamojo objekto pardavimo datos. Laiko pataisos buvo nustatytos remiantis UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas Lietuvos butų kainų indekso (sutrumpinimas – OHBI) duomenimis. OHBI indeksas skaičiuojamas kas mėnesį ir skelbiamas nuo 2009 m. liepos mėnesio. Siekdami užtikrinti gautų rezultatų tikslumą ir operatyvumą, OHBI indekso skaičiavimams naudojami įvairūs informacijos ir duomenų šaltiniai: UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas sukaupta informacija ir duomenų bazės, valstybinių ir privačių institucijų duomenys bei kiti informacijos ir duomenų šaltiniai, kurie gali turėti įtakos galutiniams rezultatams, plačiau: [https://www.ober-haus.lt/rinkos\\_apzvalgos/ohbi/](https://www.ober-haus.lt/rinkos_apzvalgos/ohbi/)
- Pastato ploto pataisa. Ši pataisa atspindi lyginamojo ir vertinimo objektų ploto įtaką jų patrauklumui, likvidumui ir kainų skirtumui. Kadangi 1-as, 2-as ir 3-ias lyginamieji objektai yra mažesnio ir vertintojų nuomone, likvidesnio bei rinkoje patrauklesnio ploto, buvo pritaikyti 0,95 dydžio vertinamo objekto vertę mažinantys ploto pataisos koeficientai.
- Objekto vietos pataisa. Ši pataisa atspindi vertinamo ir lyginamojo objektų pirkimo - pardavimo kainų skirtumą dėl skirtingos jų dislokacijos. Pataisa yra nustatoma lyginant vertinamo objekto ir lyginamojo objekto vietovių kainų lygius. Kadangi vertintojai naudojo sandorius iš skirtingų vietų ir žinojo konkrečias vietas, kuriose yra lyginamieji objektai, nustatant vietos pataisos koeficientus vadovautasi tiek pačių vertintojų profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis apie nekilnojamojo turto rinką, tiek ir apklausiant kitus UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimų vadybininkus. Įvertinus apklausos rezultatus, lyginamiesiems objektams dėl mažiau ar daugiau patrauklios vietos lyginant su vertinamu objektu buvo pritaikytos pataisos nuo 0,8 iki 1,05 priklausomai nuo konkretaus lyginamojo objekto buvimo vietos patrauklumo.
- Objekto energinio naudingumo klasės pataisa. Ši pataisa atspindi lyginamojo ir vertinimo objektų energinio naudingumo klasės įtaką jų patrauklumui, likvidumui ir kainų skirtumui. Kadangi 1-as lyginamasis objektas yra žemesnės energinio naudingumo klasės, ir vertintojų nuomone, yra mažiau likvidesnis bei rinkoje mažiau patrauklesnis nei aukštesnės energinio naudingumo klasės objektai (vertinamas objektas, 2-as, 3-ias ir 4-tas lyginamieji objektai), jam buvo pritaikytas 1,01 dydžio vertinamo objekto vertę didinantis energinio naudingumo klasės koeficientas
- Objekto būklės pataisa. Ši pataisa atspindi lyginamojo ir vertinimo objektų būklės įtaką jų kainų skirtumui. Pataisa yra nustatoma lyginant vertinamo objekto būklę vertinimo metu ir lyginamojo objekto būklę jo pirkimo pardavimo sandorio metu. Pataisos dydis priklauso nuo objektų išorės ir vidaus apdailos būklės ir potencialių kaštų, reikalingų vertinamo ir lyginamojo objektų būklės suvienodinimui. Vertinamo objekto būklė vertinimo dienai buvo labai gera. Panašios būklės vertintojo žiniomis buvo 1-as, 3-ias ir 4-tas lyginamieji objektai. Todėl jiems būklės pataisa nebuvo taikyta. 2-as lyginamasis objektas vertintojo žiniomis jo sandorio dienai buvo su daline apdaila, todėl vertintojas pritaikė 1,15 dydžio vertinamo objekto vertę didinančią pataisą, atspindinčią potencialias išlaidas šio lyginamojo objekto įrengimui iki vertinamo objekto būklės ir baigtumo.
- Sklypo ploto pataisa. Ši pataisa atspindi lyginamojo ir vertinimo objektų sklypo ploto įtaką jų kainų skirtumui. Kadangi lyginamųjų objektų sklypai yra mažesnio ploto, nei vertinamo objekto, kas daro įtaką kainų skirtumui, buvo pritaikyti 1,05-1,10 dydžio vertinamo objekto vertę didinantys sklypo ploto pataisos koeficientai.
- Priklausinių buvimo pataisa. Ši pataisa atspindi pagalbinio ūkio pastatų turėjimo įtaką lyginamojo ir vertinimo objektų kainų skirtumui. Kadangi vertinamas objektas neturi priklausinių, o 4-tas lyginamasis objektas turi sandėliuką, vertintojai šiam lyginamajam objektui pritaikė 0,99 dydžio vertinamo objekto vertę mažinantį pataisos koeficientą.

Viso vertinamo turto vertės skaičiavimai yra pateikiami 6.1 lentelėje.

**6.1 lentelė.** Duomenys apie lyginamuosius objektus ir turto rinkos vertės nustatymas.

Duomenys	Objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3		Lyginamasis objektas Nr. 4	
Adresas	Palanga Hipodromo g. 3	Palangos m. sav. Palanga Gabijos g. 0..10		Palangos m. sav. Palanga Kaštonų g. 0..10		Palangos m. sav. Palanga Jūražolių g. 30..40		Palangos m. sav. Palanga Vytauto g. 30..40	
Verčių zonos nr.	30.14	30.8		30.14		30.14		30.1	
Duomenų šaltinis		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras	
Pardavimo kaina		430 000 €		300 000 €		350 000 €		540 000 €	
Vieneto kaina		3 761 €/m <sup>2</sup>		2 573 €/m <sup>2</sup>		3 170 €/m <sup>2</sup>		3 793 €/m <sup>2</sup>	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2025-07	1,00	2024-11	1,00	2024-04	1,00	2023-10	1,03
Pardavimo sąlygos		Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1,00	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1,00	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1,00	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1,00
Išgytą plotą	148,14	114,34	0,95	116,59	0,95	110,41	0,95	142,36	1,00
Vieta	Palangos miesto pietrytinė dalis, iki centro apie 2 km	Palangos miesto centrinė dalis, besivystantis kvartalas	0,90	Palangos miesto pietinis pakraštys, arti Nemirsetos	1,05	Panaši į vertinamo objekto	1,00	Palangos miesto centrinė dalis	0,80
Statybos metai	2023	2018-2022	1,00	2021-2024	1,00	2020	1,00	2015-2019	1,00
Energinio naudingumo klasė	A+	B	1,01	Nėra duomenų, daroma prielaida, kad ne žemesnė nei A	1,00	A+	1,00	A	1,00
Sienos	Blokeliai	Blokeliai	1,00	Blokeliai	1,00	Medis su karkasu	1,02	Blokeliai	1,00
Pastato būklė	Nauja statyba	Panaši į vertinamo objekto	1,00	Panaši į vertinamo objekto	1,00	Panaši į vertinamo objekto	1,00	Panaši į vertinamo objekto	1,00
Baigtumas	Baigtas įrengti	Panaši į vertinamo objekto	1,00	Dalinė apdaila	1,15	Panaši į vertinamo objekto	1,00	Panaši į vertinamo objekto	1,00
Komunikacijos	Visos, miesto tinklų	Visos, miesto tinklų	1,00	Visos, miesto tinklų	1,00	Visos, miesto tinklų	1,00	Visos, miesto tinklų	1,00
Šildymas	Ind. centrinis šildymas	Ind. centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Vietinis šildymas	1,00	Vietinis šildymas	1,00
Sklypo plotas, a	21,31	3.88 a iš 15.46 a	1,10	4.71 a iš 16.3 a	1,10	10 a iš 10 a	1,05	5.76 a	1,10
Pagalbiniai pastatai sklype	Nėra	Nėra	1,00	Nėra	1,00	Nėra	1,00	Lauko sandėliukas	0,99
Bendra pataisa		0,952		1,268		1,013		0,897	
Koreguota 1 m <sup>2</sup> pardavimo kaina, €/m <sup>2</sup>	3 365 €/m <sup>2</sup>	3 579 €/m <sup>2</sup>		3 264 €/m <sup>2</sup>		3 212 €/m <sup>2</sup>		3 404 €/m <sup>2</sup>	
Koreguota objekto pardavimo kaina, €		530 159 €		483 485 €		475 837 €		504 235 €	
Svertiniai svoriai		25%		25%		25%		25%	
Pasverta turto vertė, €		498 429 €							
Nustatyta turto rinkos vertė, €		498 000 €							

\*Vertintojai pažymi, kad nedalyvavo lyginamojo objekto pirkimo-pardavimo sandoryje, todėl negali žinoti, kokiomis aplinkybėmis ir sąlygomis vyko šis sandoris ir buvo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis. Todėl šie skaičiavimai atlikti ir turto vertė nustatyta remiantis esmine prielaida, jog lyginamojo objekto pirkimo-pardavimo sandoris vyko rinkos sąlygomis.

Apskaičiavus koreguotas lyginamųjų objektų 1 kv. m pardavimo kainas, yra gauti tam tikri jų svyravimai. Koreguotos 1 kv. m pardavimo kainos svyruoja nuo 3212 Eur iki 3579 Eur. Išanalizavus visus lyginimui parinktus lyginamuosius sandorius, buvo prieita nuomonė, kad visi lyginamieji objektai sąlyginai panašūs, todėl jiems buvo priskirti atitinkami svertiniai svoriai (po 25 proc.) ir jų koreguota kaina pakankamai objektyviai atspindi vertinamo objekto vertę rinkoje. Vertintojų nuomone, nustatyta vertinamo turto rinkos vertė **yra 498 000 Eur (keturi šimtai devyniasdešimt aštuoni tūkstančiai eurų).**

**IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU**

Vertinamo turto, esančio Palangos m., Hipodromo g. 3, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu 2025 m. liepos 30 d. **yra 498 000 Eur (keturi šimtai devyniasdešimt aštuoni tūkstančiai eurų).**

## 6.6 TURTO VERTĖS SĄLYGINIS PRISKYRIMAS

UAB "Verslo valdymas", įm. k. 302470756, užsakymu buvo atliktas turto, esančio Palangos m., Hipodromo g. 3, rinkos vertės nustatymas skirtas Lietuvoje registruotoms finansinėms institucijoms. Lyginamuoju metodu nustatyta bendra viso turto rinkos vertė **498 000 Eur (keturi šimtai devyniasdešimt aštuoni tūkstančiai eurų)**.

Atsižvelgiant į vertinimo atvejį (turto rinkos vertės nustatymas įkeitimo atveju) vertintojai privalo paskirstyti viso turto rinkos vertę atskiriems vertinamą objektą sudarantiems turtiniams vienetais (gyvenamajam namui ir žemės sklypo daliai).

6.2 lentelėje yra pateikiamos kiekvienam atskiram turtiniam vienetai sąlyginai priskirtos vertės. Tačiau vertintojai pažymi, kad šioje lentelėje pateikiamos vertės galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant vertinamą turta kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais, kadangi nustatytas vertes suponuoja visų nekilnojamojo turto objektų sąveika.

**6.2 lentelė.** Sąlyginis vertinamo turto rinkos vertės priskyrimas atskiriems turtiniams vienetais.

Vertinamas turtas	Unikalus numeris	Rinkos vertė	Energinio naudingumo klasė
Pastatas - Gyvenamasis namas	4400-5621-7368	398 000 Eur	A+
Žemės sklypo dalis	4400-0966-2671	100 000 Eur	-
<b>IŠ VISO:</b>		<b>498 000 Eur</b>	

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

- Ši ataskaita yra atlikta **2025 m. liepos 30 d.** Vertinimo paslaugų sutarties **Nr. 130340 VAT\_2025 SSO KLAI** (toliau – Sutartis) pagrindu ir yra Užsakovo nuosavybė.
- Remiantis tarp uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto ir Užsakovo sudaryta Sutartimi, visos autorinės teisės priklauso uždarajai akcinei bendrovei „OBER-HAUS“ nekilnojamam turtui. Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, skirtas pateikti tik **Lietuvoje registruotoms finansinėms institucijoms**, šio turto įkeitimo (kreditoriniams reikalavimams užtikrinti) tikslais. Todėl visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar cituojama jokiam viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto raštiško patvirtinimo. Ši ataskaita yra skirta:
  - **AB SEB bankas.** 2001-03-01 dienos Bendradarbiavimo sutartis (tarp AB SEB banko ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto).
  - **„Swedbank“, AB.** 2000-02-04 dienos Bendradarbiavimo sutartis (tarp „Swedbank“, AB ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto).
  - **AB Artea bankas.**
  - **AS „Citadele banka“ Lietuvos filialas.** 2012-11-12 dienos Bendradarbiavimo sutartis Nr. 10H (tarp AB „Citadele“ banko ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto).
  - **UAB Urbo bankas.** 2017-01-18 dienos Bendradarbiavimo sutartis Nr. 2017-32 (tarp UAB Urbo banko ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto).
  - **Luminor Bank AS Lietuvos skyrius.** 2022-08-12 bendradarbiavimo sutartis dėl vertinimo paslaugų Nr. LUM-22-218 (tarp Luminor Bank AS ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto).
  - **Kredito unijos ir kitos Lietuvos Respublikoje veikiančios kredito įstaigos**, kurioms priimtinos UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto atliktos turto vertinimo ataskaitos.
- Tiek uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.
- Šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autoriai stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus ataskaitoje, vertintojai įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir ištaisyti klaidas Turto ir verslo vertinimo metodikoje numatyta tvarka.
- Vertintojų nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik vertės nustatymo dienai. Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir lemti rinkos situaciją, o taip pat ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.
- Iš šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės nėra eliminuoti (atimti) jokie mokesčiai ir/ar pardavimo išlaidos (PVM mokesčiai, pelno ar pajamų mokesčiai, tarpininkavimo, notarinės išlaidos). Pažymime, kad vykdant vertinamo turto pirkimo pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokesčių reikėtų atimti iš šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės.
- Kilus klausimų dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į šią ataskaitą pasirašiusius turto vertintojus.

### GALUTINĖ IŠVADA DĖL TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto, esančio Palangos m., Hipodromo g. 3, **rinkos vertė** vertės nustatymo dieną, t. y. 2025 m. liepos 30 d., yra **498 000 Eur (keturi šimtai devyniasdešimt aštuoni tūkstančiai eurų)**.

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

#### Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas

**Ataskaita surašyta:** 2025 m. rugpjūčio 1 d.

##### Vertintojas: **Silvija Šotikienė**

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

*Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu*

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

*Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta įgalioto asmens elektroniniu parašu*

Tai yra paskutinis šios ataskaitos puslapis neskaitant toliau pateikiamų priedų.

**I PRIEDAS. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA**



Interaktyvus žemėlapis. Prieiga per internetą:  
<http://www.maps.lt/map/> [žiūrėta 2025 m. liepos 30 d.].



## II PRIEDAS. VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS

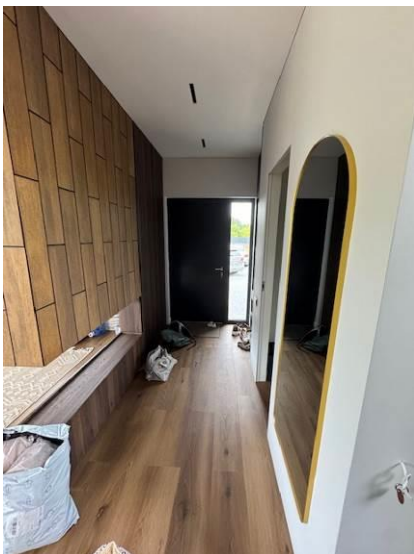
Vertinamo gyvenamo namo 3A2/b fasado, žemės sklypo ir aplinkos fragmentai



Vertinamo gyvenamo namo 3A2/b fasado, žemės sklypo ir aplinkos fragmentai



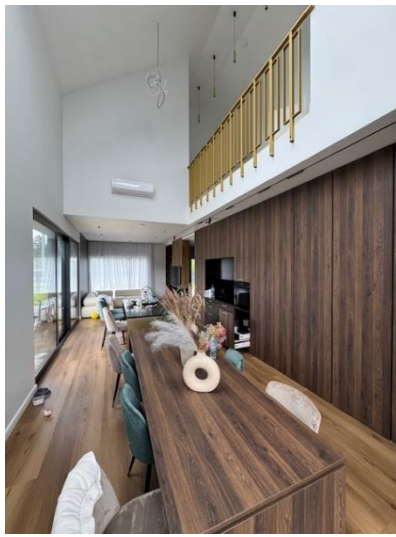
Vertinamo gyvenamo namo vidaus patalpų pirmame aukšte fragmentai



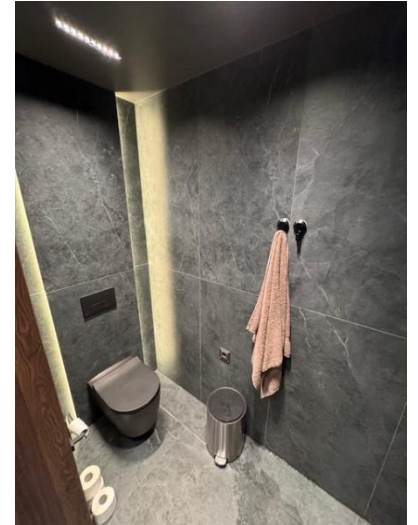
Vertinamo gyvenamo namo vidaus patalpų pirmame aukšte fragmentai



Vertinamo gyvenamo namo vidaus patalpų pirmame aukšte fragmentai



Vertinamo gyvenamo namo vidaus patalpų pirmame aukšte fragmentai



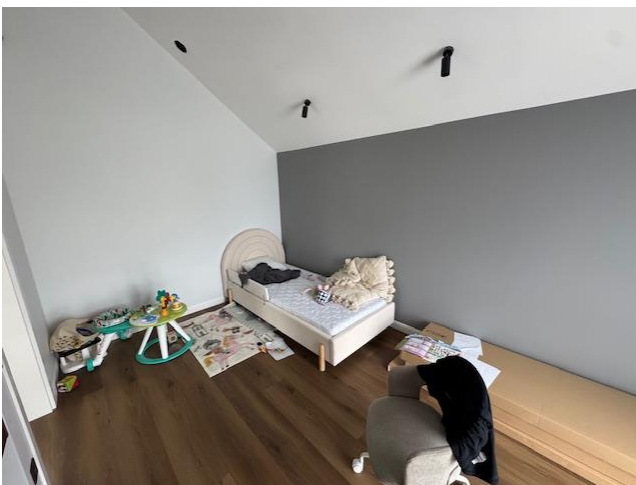
Vertinamo gyvenamo namo vidaus patalpų antrame aukšte fragmentai



Vertinamo gyvenamo namo vidaus patalpų antrame aukšte fragmentai



Vertinamo gyvenamo namo vidaus patalpų antrame aukšte fragmentai



Vertinamo gyvenamo namo vidaus patalpų antrame aukšte fragmentai



## III PRIEDAS. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRO DUOMENYS SKLYPO PLANO, KADASTRO BYLOS KOPIJOS



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

### NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS 2025-07-30 19:48:15

#### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/654563**  
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**  
Sudarymo data: **2006-10-20**  
Adresas: **Palanga, Hipodromo g. 3**

#### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

**Žemės sklypas**  
Unikalus daikto numeris: **4400-0966-2671**  
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **2501/0036:424 Palangos m. k.v.**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**  
Žemės sklypo plotas: **0.6205 ha**  
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **0.1772 ha**  
iš jo: ariamos žemės plotas: **0.1772 ha**  
Užstatyta teritorija: **0.3354 ha**  
Vandens telkinių plotas: **0.1079 ha**  
Nusausintos žemės plotas: **0.5126 ha**  
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**  
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**  
Vidutinė rinkos vertė: **83200 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-04-09**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-07-19**

2.2.

**Pastatas - Gyvenamasis namas**  
Unikalus daikto numeris: **4400-5621-7357**  
Paskirties grupė: **Vienbučių ir dvibučių**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vienbučių**  
Žymėjimas plane: **1A2b**  
Būklė: **Nebaigtas statyti**  
Statybos pradžios metai: **2021**  
Statybos pabaigos metai: **2021**  
Statinio kategorija: **Neypatingasis**  
Baigtumo procentas: **60 %**  
Šildymas: **Nėra**  
Vandentiekis: **Nėra**  
Nuotekų šalinimas: **Nėra**  
Dujos: **Nėra**  
Sienos: **Blokeliai**  
Stogo danga: **Nėra**  
Aukštų skaičius: **2**  
Bendras plotas: **112.96 kv. m**  
Naudingas plotas: **112.96 kv. m**  
Gyvenamasis plotas: **112.96 kv. m**  
Tūris: **548 kub. m**  
Užstatytas plotas: **73.00 kv. m**  
Kambarių skaičius: **2**  
Koordinatė X: **6200327.09**  
Koordinatė Y: **317059.09**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **70100 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**  
Atkuriamoji vertė: **70100 Eur**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2021-09-30**  
Vidutinė rinkos vertė: **91900 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-10-21**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2021-09-30**

2.3.

**Pastatas - Gyvenamasis namas**  
Unikalus daikto numeris: **4400-5621-7379**

Paskirties grupė: **Vienbučių ir dvibučių**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vienbučių**  
Žymėjimas plane: **2A2/b**  
Statybos pradžios metai: **2021**  
Statybos pabaigos metai: **2024**  
Statinio kategorija: **Neypatingasis**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Šildymas: **Individuali centrinio šildymo sistema**  
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
Dujos: **Gamtinės**  
Sienos: **Blokeliai**  
Stogo danga: **Keramika**  
Aukštų skaičius: **2**  
Bendras plotas: **108.13 kv. m**  
Naudingas plotas: **108.13 kv. m**  
Gyvenamasis plotas: **81.98 kv. m**  
Tūris: **563 kub. m**  
Užstatytas plotas: **78.00 kv. m**  
Kambarių skaičius: **4**  
Koordinatė X: **6200333.36**  
Koordinatė Y: **317060.76**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **162000 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**  
Atkuriamoji vertė: **162000 Eur**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2024-03-14**  
Vidutinė rinkos vertė: **183000 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-03-14**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2024-03-14**  
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **A+**  
Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **37.52 kWh/m<sup>2</sup>/m.**

**2.4.****Pastatas - Gyvenamasis namas**

Unikalus daikto numeris: **4400-5621-7368**  
Paskirties grupė: **Vienbučių ir dvibučių**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vienbučių**  
Žymėjimas plane: **3A2/b**  
Statybos pradžios metai: **2021**  
Statybos pabaigos metai: **2023**  
Statinio kategorija: **Neypatingasis**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Šildymas: **Individuali centrinio šildymo sistema**  
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
Dujos: **Nėra**  
Sienos: **Blokeliai**  
Stogo danga: **Betonas**  
Aukštų skaičius: **2**  
Bendras plotas: **148.14 kv. m**  
Naudingas plotas: **148.14 kv. m**  
Gyvenamasis plotas: **109.01 kv. m**  
Tūris: **842 kub. m**  
Užstatytas plotas: **117.00 kv. m**  
Kambarių skaičius: **5**  
Koordinatė X: **6200353.21**  
Koordinatė Y: **317067.48**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **212000 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**  
Atkuriamoji vertė: **212000 Eur**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2023-04-20**  
Vidutinė rinkos vertė: **215000 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-09-30**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-04-20**  
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **A+**  
Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **19.06 kWh/m<sup>2</sup>/m.**

**2.5.****Pastatas**

Unikalus daikto numeris: **4400-5621-7480**

Paskirties grupė: **Vienbučių ir dvibučių**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vienbučių**  
 Būklė: **Leidimas vykdyti statybos darbus**  
 Statusas: **Formuojamas**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2021-02-26**

2.6. **Pastatas**  
 Unikalus daikto numeris: **4400-5621-7494**  
 Paskirties grupė: **Vienbučių ir dvibučių**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vienbučių**  
 Būklė: **Leidimas vykdyti statybos darbus**  
 Statusas: **Formuojamas**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2021-02-26**

2.7. **Pastatas**  
 Unikalus daikto numeris: **4400-5621-7502**  
 Paskirties grupė: **Vienbučių ir dvibučių**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vienbučių**  
 Būklė: **Leidimas vykdyti statybos darbus**  
 Statusas: **Formuojamas**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2021-02-26**

2.8. **Pastatas**  
 Unikalus daikto numeris: **4400-5621-7513**  
 Paskirties grupė: **Vienbučių ir dvibučių**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vienbučių**  
 Būklė: **Leidimas vykdyti statybos darbus**  
 Statusas: **Formuojamas**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2021-02-26**

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

### 4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: [redacted]  
 Daiktas: **606/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1. pastatas Nr. 4400-5621-7357, aprašytas p. 2.2.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2024-10-25 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 6478**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2024-10-25**
- 4.2. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **UAB "VERSLO VALDYMAS", a.k. 302470756**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5621-7368, aprašytas p. 2.4.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2023-10-26 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-231026-11233**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2024-07-23**
- 4.3. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: [redacted]  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5621-7379, aprašytas p. 2.3.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2021-11-17 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB-30-211117-00802**  
**2024-03-25 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-240325-03051**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2024-04-10**
- 4.4. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: [redacted]  
 Daiktas: **377/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2022-01-31 Dovanojimo sutartis Nr. 754**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2022-02-07**
- 4.5. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: [redacted]  
 Daiktas: **503/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2021-05-13 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 5496**  
**2021-11-30 Dovanojimo sutartis Nr. 14794**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2022-02-07**
- 4.6. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: [redacted]  
 Daiktas: **392/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2021-05-13 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 5506**

Įrašas galioja: **Nuo 2021-05-17**

4.7.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **UAB "Mūsų kapitalas", a.k. 304462669**

Daiktas: **2196/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2020-12-29 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1AK-9329**

Įrašas galioja: **Nuo 2021-05-17**

4.8.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **UAB "VERSLO VALDYMAS", a.k. 302470756**

Daiktas: **2131/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2021-03-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1AK-2731**

Įrašas galioja: **Nuo 2021-03-29**

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

**6. Kitos daiktinės teisės:**

6.1.

**Hipoteka**

Daiktas: **606/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.1.**

**pastatas Nr. 4400-5621-7357, aprašytas p. 2.2.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-11-06 Sutartinė hipoteka Nr. 8973**

**2024-11-06 IDK Nr. 30000144191547**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-11-06**

6.2.

**Hipoteka**

Daiktas: **2131/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.8.**

**pastatas Nr. 4400-5621-7368, aprašytas p. 2.4.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-09-30 IDK Nr. 30000142896851**

**2024-09-30 Sutartinė hipoteka Nr. 6623**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-09-30**

**7. Juridiniai faktai:**

7.1.

**Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka**

Daiktas: **606/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-10-25 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 6478**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-10-25**

7.2.

**Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė**

Daiktas: **606/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.1.**

**pastatas Nr. 4400-5621-7357, aprašytas p. 2.2.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-10-25 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 6478**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-10-25**

7.3.

**Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka**

Daiktas: **503/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2021-05-13 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 5496**

**2022-01-31 Dovanojimo sutartis Nr. 754**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-02-07**

7.4.

**Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka**

Daiktas: **377/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.4.**

Įregistravimo pagrindas: **2022-01-31 Dovanojimo sutartis Nr. 754**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-02-07**

7.5.

**Asmeninė nuosavybė**

Daiktas: **377/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.4.**

Įregistravimo pagrindas: **2022-01-31 Dovanojimo sutartis Nr. 754**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-02-07**

7.6.

**Asmeninė nuosavybė**

Daiktas: **503/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2021-05-13 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 5496**

**2021-11-30 Dovanojimo sutartis Nr. 14794**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-02-07**

- 7.7. **Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka**  
 Daiktas: **392/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.6.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2021-05-13 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 5506**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2021-05-17**
- 7.8. **Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka**  
 Daiktas: **2196/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.7.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2020-12-29 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1AK-9329**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2021-05-17**
- 7.9. **Asmeninė nuosavybė**  
 Daiktas: **392/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.6.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2021-05-13 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 5506**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2021-05-17**
- 7.10. **Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka**  
 Daiktas: **2131/6205 žemės sklypo Nr. 4400-0966-2671, aprašyto p. 2.1., 4.8.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2021-03-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1AK-2731**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2021-03-26**

## 8. Žymos:

- 8.1. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**  
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0966-2671, aprašytas p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166**  
**2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711**  
 Plotas: **0.0483 ha**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2023-01-01**
- 8.2. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)**  
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0966-2671, aprašytas p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166**  
**2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711**  
 Plotas: **0.0582 ha**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2023-01-01**
- 8.3. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)**  
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0966-2671, aprašytas p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166**  
**2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711**  
 Plotas: **0.0621 ha**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2023-01-01**
- 8.4. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)**  
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0966-2671, aprašytas p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166**  
**2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711**  
 Plotas: **0.6205 ha**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2023-01-01**

- 8.5. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0966-2671, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166  
 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711  
 Plotas: 0.6205 ha  
 Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01
- 8.6. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0966-2671, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166  
 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711  
 Plotas: 0.5789 ha  
 Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

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

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

- 10.1. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**LAURA ASMONTIENĖ**  
 Daiktas: pastatas Nr. 4400-5621-7368, aprašytas p. 2.4.  
 Įregistravimo pagrindas: 2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1527  
 2023-04-20 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
 Įrašas galioja: Nuo 2024-07-23
- 10.2. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**  
 Daiktas: pastatas Nr. 4400-5621-7368, aprašytas p. 2.4.  
 Įregistravimo pagrindas: 2023-04-20 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
 2023-10-26 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-231026-11233  
 Įrašas galioja: Nuo 2024-07-23
- 10.3. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**  
 Daiktas: pastatas Nr. 4400-5621-7379, aprašytas p. 2.3.  
 Įregistravimo pagrindas: 2024-03-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
 2024-03-25 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-240325-03051  
 Įrašas galioja: Nuo 2024-04-09
- 10.4. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**LAURA ASMONTIENĖ**  
 Daiktas: pastatas Nr. 4400-5621-7379, aprašytas p. 2.3.  
 Įregistravimo pagrindas: 2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1527  
 2024-03-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
 Įrašas galioja: Nuo 2024-04-09
- 10.5. **Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)**  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0966-2671, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2023-07-19 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
 Įrašas galioja: Nuo 2024-04-09
- 10.6. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**OSVALDAS ŠIDLAUSKAS**  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0966-2671, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2018-11-09 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2682  
 2023-07-19 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
 Įrašas galioja: Nuo 2024-04-09
- 10.7. **Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)**  
 Daiktas: pastatas Nr. 4400-5621-7368, aprašytas p. 2.4.  
 Įregistravimo pagrindas: 2023-10-13 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. GV-0647-01000/0  
 Įrašas galioja: Nuo 2023-10-16  
 Terminas: Nuo 2023-10-12 iki 2033-10-12

- 10.8. **Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5621-7379, aprašytas p. 2.3.**  
Įregistravimo pagrindas: **2023-01-18 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. GV-0647-00790/0**  
Įrašas galioja: **Nuo 2023-01-19**  
Terminas: **Nuo 2023-01-18 iki 2033-01-18**
- 10.9. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5621-7357, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2021-09-30 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2021-10-20 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB-20-211020-03239**  
Įrašas galioja: **Nuo 2021-10-22**
- 10.10. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) LAURA AŠMONTIENĖ**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5621-7357, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1527 2021-09-30 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
Įrašas galioja: **Nuo 2021-10-22**
- 10.11. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5621-7357, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2021-02-26 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-33-210226-00098**  
Aprašymas: **Nauja statyba**  
Įrašas galioja: **Nuo 2021-02-26**
- 10.12. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5621-7480, aprašytas p. 2.5.**  
Įregistravimo pagrindas: **2021-02-26 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-33-210226-00098**  
Aprašymas: **Nauja statyba**  
Įrašas galioja: **Nuo 2021-02-26**
- 10.13. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5621-7494, aprašytas p. 2.6.**  
Įregistravimo pagrindas: **2021-02-26 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-33-210226-00098**  
Aprašymas: **Nauja statyba**  
Įrašas galioja: **Nuo 2021-02-26**
- 10.14. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5621-7502, aprašytas p. 2.7.**  
Įregistravimo pagrindas: **2021-02-26 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-33-210226-00098**  
Aprašymas: **Nauja statyba**  
Įrašas galioja: **Nuo 2021-02-26**
- 10.15. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5621-7513, aprašytas p. 2.8.**  
Įregistravimo pagrindas: **2021-02-26 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-33-210226-00098**  
Aprašymas: **Nauja statyba**  
Įrašas galioja: **Nuo 2021-02-26**
- 11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**
- 11.1. Teritorijos pavadinimas: **apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100358595**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-07-25 Telia tinklo apsaugos zonos planas Palangos miesto savivaldybėje Nr. 3-366**  
Įregistravimo data: **2022-08-08**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **68 kv. m, nuo 2024-04-11**
- 11.2. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100382933**  
Įregistravimo pagrindas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2021-03-01 10 KV OL L-300 IŠ PALANGOS TP REKONSTRAVIMAS, KLAIPĖDOS REGIONAS**

tinklų Žalioji g. 5, Kretingalės mstl., Kretingalės sen., Kla Nr. 3433-E-TP-LE-PL.9.1

Įregistravimo data: 2023-01-18

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 14 kv. m, nuo 2024-04-11

- 11.3. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100375567**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-11-22 ĮSAKYMAS DĖL AUKŠTOS ĮTAMPOS 110 KV ELEKTROS PERDAVIMO TINKLŲ, ESANČIŲ PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖJE, APSAUGOS ZONŲ TERITORIJŲ PLANO PATVIRTINIMO Nr. 1-382**  
Įregistravimo data: 2022-12-12  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3949 kv. m, nuo 2024-04-11
- 11.4. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100373905**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-11-22 ĮSAKYMAS DĖL AUKŠTOS ĮTAMPOS 110 KV ELEKTROS PERDAVIMO TINKLŲ, ESANČIŲ PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖJE, APSAUGOS ZONŲ TERITORIJŲ PLANO PATVIRTINIMO Nr. 1-382**  
Įregistravimo data: 2022-12-08  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3949 kv. m, nuo 2024-04-11
- 11.5. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100121681**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Kretingos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-274**  
Įregistravimo data: 2021-11-23  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1 kv. m, nuo 2024-04-11
- 11.6. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100110199**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Kretingos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-274**  
Įregistravimo data: 2021-11-16  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1 kv. m, nuo 2024-04-11
- 11.7. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100093213**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Kretingos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-274**  
Įregistravimo data: 2021-11-05  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 7 kv. m, nuo 2024-04-11
- 11.8. 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: 6205 kv. m, nuo 2024-05-07

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

**13. Kita informacija:** įrašų nėra

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

**UAB "Elkadastras"**

**NEKILNOJAMOJO DAIKTO  
KADASTRINI MATAVIM BYLA**

**Tomas: 1**

**Nekilnojamojo turto objektas: Statinys (statiniai)**

**Registro Nr.: 44/654563 (Žem s sklypas su statiniais)**

**Adresas: Palangos m. sav. Palangos m. Hipodromo g. 3**

**Lap skai ius: 10**

Tomo Nr. 1  
Registro 44/654563

## BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

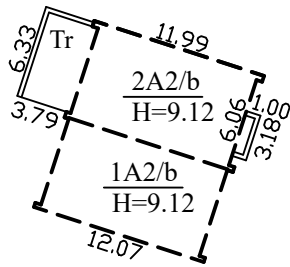
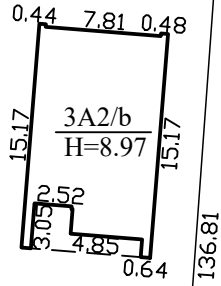
Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Dokumento		Lap skai .	Bylos lap numeriai	Pastabos
		Nr.	Data			
1	Statinio planas "STATINI IŠD STYMO PLANAS"	1	2023-04-20	1	1	
2	Statinio nuotraukos 1F FORMA	1	2023-04-20	1	2	
3	Statinio planai	1	2023-04-20	2	3-4	
4	Pagrindinio pastato, jo dali ir priestat kadastro duomenys 1A FORMA	1	2023-04-20	2	5-6	
5	Pagrindinio pastato, jo dali ir priestat kainojimas (perkainojimas) 2A FORMA	1	2023-04-20	1	7	
6	Pagrindinio pastato vidaus plot eksplikacija 3 FORMA	1	2023-04-20	2	8-9	

Vidaus apyrašo lap 9

Direktor Laura Ašmontien

# STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS

M1:500



33.45

41.79

Statinių 1A2/b ir 2A2/b duomenys nustatyti iš UAB "Elkadastras" 2022 11 21 parengto statinių išdėstymo plano.

Žemės sklypo kadastro Nr.	2501/0036:424	
Žemės sklypo ribų duomenų šaltinis	V.Malonė geodezinė nuotrauka 20211008	
UAB "Elkadastras", kodas: 304171350, adresas: Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailių k., Alksnių g. 25		
Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė
2M-M-1527	Direktorė	LAURA AŠMONTIENĖ
Adresas: Palangos m. sav. Palangos m. Hipodromo g. 3		
Kadastro duomenų nustatymo data	2023-04-20	
Plano parengimo data	2023-04-20	



1 1 5 5 4 8 0 6 2 8

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Statinių išdėstymo planas

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Laura Ašmontienė, Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailių k., Alksnių g. 25

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2023-06-27 15:39:53, Nr. 1155298897

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Laura Ašmontienė, Direktorė, UAB "Elkadastras"

**Sertifikatas išduotas:** Laura Ašmontienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2023-06-27 15:39:53

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2023-06-27 15:40:01

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-06-08 08:59:43 – 2025-06-07 08:59:43

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 1

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-06-27 15:41:40)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo L.Ašmontienė, 2023-06-27 15:41:40 RC-DSS

UAB "Elkadastras", kodas: 304171350, adresas: Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailė k., Alksnė g. 25

Matininkas(-) LAURA AŠMONTIENĖ, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1527, el. pašto adresas (-ai): elkadastras@gmail.com, tel.: + 370 620 400 80; + 370 620 400 80

### PASTATO FOTONUOTRAUKOS

<b>Adresas</b>	Palangos m. sav. Palangos m. Hipodromo g. 3		
<b>Paskirtis</b>	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)		
<b>Pavadinimas</b>	Gyvenamasis namas		
<b>Žymėjimas plane</b>	3A2/b		
<b>Kadastro duomenų nustatymo data</b>	2023-04-20	<b>Unikalus numeris</b>	4400-5621-7368



Direktor

LAURA AŠMONTIENĖ

2023-06-27 15:39:53



Lapas 1 iš 1

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Statinio nuotraukos 1F forma

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Laura Ašmontienė, Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailių k., Alksnių g. 25

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2023-06-27 15:39:53, Nr. 1155291374

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Laura Ašmontienė, Direktorė, UAB "Elkadastras"

**Sertifikatas išduotas:** Laura Ašmontienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2023-06-27 15:39:53

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2023-06-27 15:40:03

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-06-08 08:59:43 – 2025-06-07 08:59:43

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 2

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-06-27 15:40:46)

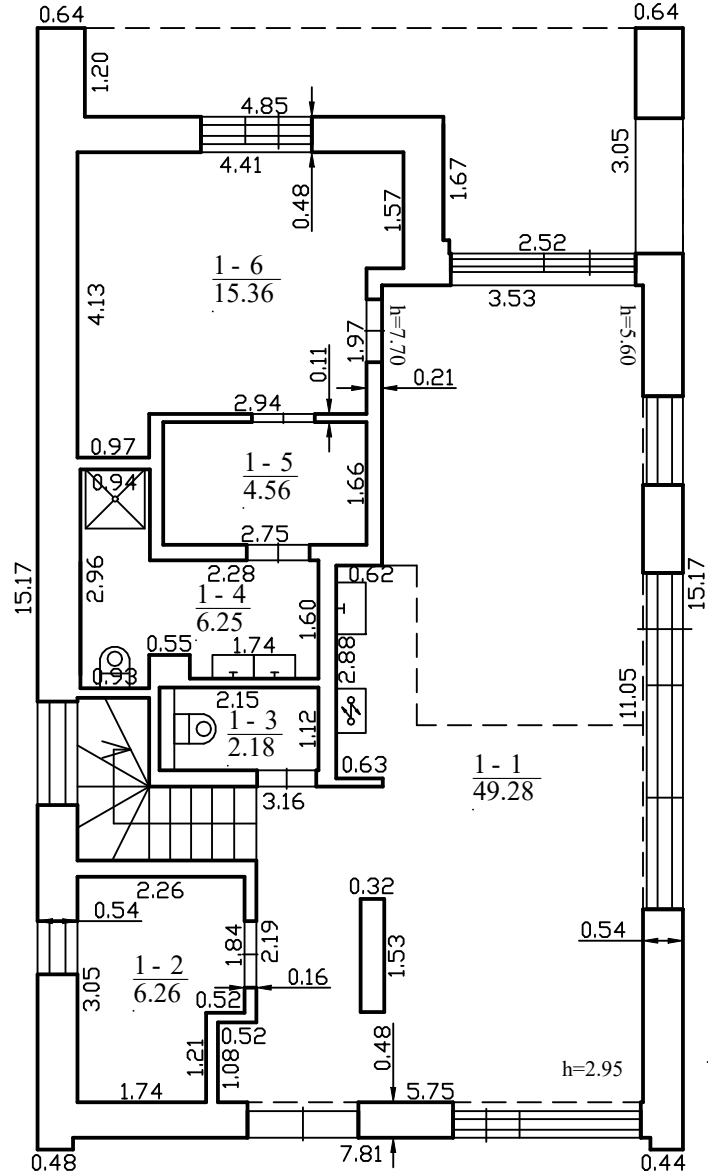
**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo L.Ašmontienė, 2023-06-27 15:40:46 RC-DSS



\* 1 1 5 5 2 9 1 3 7 4 \*

# PIRMAS AUKŠTAS



3A2/b  
Hi=7.20

UAB "Elkadastras", kodas: 304171350, adresas: Klaipėdos r. sav., Sendvario sen.,  
Radailių k., Alksnių g. 25 el. pašto adresas (-ai): elkadastras@gmail.com, tel.: +  
370 620 400 80; + 370 620 400 80

Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė
2M-M-1527	Direktorė	LAURA AŠMONTIENĖ

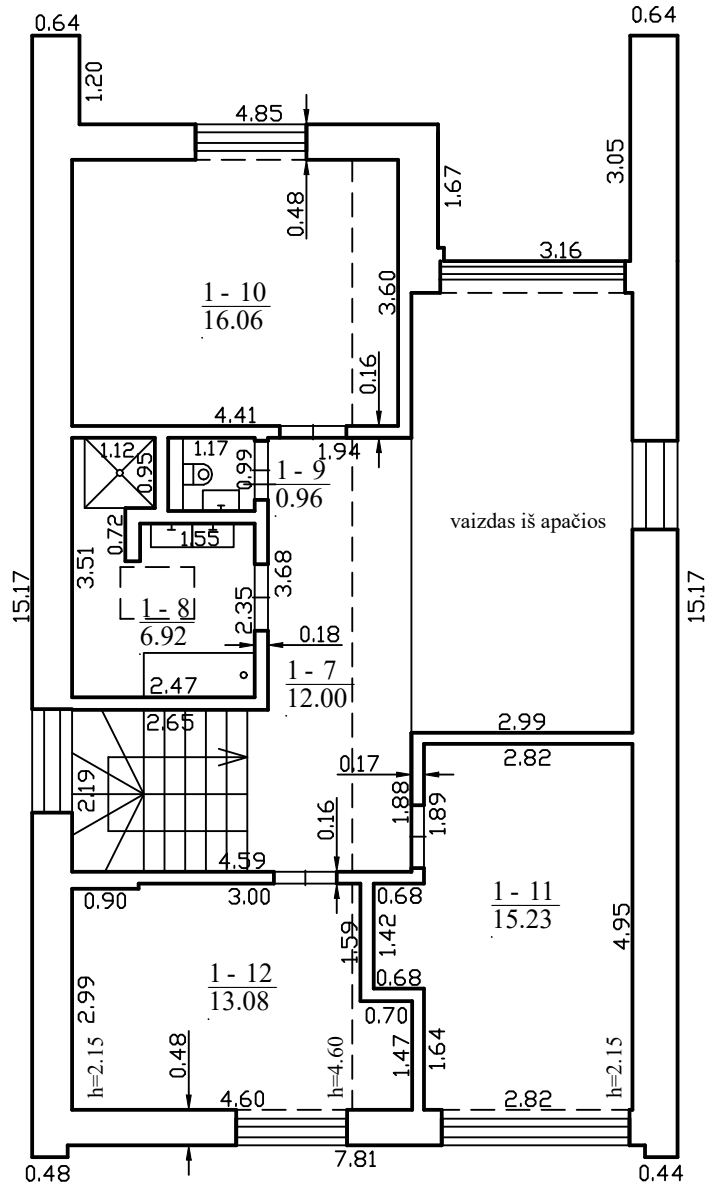
Adresas: Palangos m. sav. Palangos m. Hipodromo g. 3

Pastato žymėjimas plane	3A2/b
Kadastro duomenų nustatymo data	2023-04-20
Plano parengimo data	2023-04-20
Mastelis	1:100



1155480605

## ANTRAS AUKŠTAS



UAB "Elkadastras", kodas: 304171350, adresas: Klaipėdos r. sav., Sendvario sen.,  
Radailių k., Alksnių g. 25 el. pašto adresas (-ai): elkadastras@gmail.com, tel.: +  
370 620 400 80; + 370 620 400 80

Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė
2M-M-1527	Direktorė	LAURA AŠMONTIENĖ

Adresas: Palangos m. sav. Palangos m. Hipodromo g. 3

Pastato žymėjimas plane	3A2/b
Kadastro duomenų nustatymo data	2023-04-20
Plano parengimo data	2023-04-20
Mastelis	1:100



1159241761

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Statinio planai

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Laura Ašmontienė, Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailių k., Alksnių g. 25

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2023-06-27 15:39:53, Nr. 1155318758

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Laura Ašmontienė, Direktorė, UAB "Elkadastras"

**Sertifikatas išduotas:** Laura Ašmontienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2023-06-27 15:39:53

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2023-06-27 15:40:08

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-06-08 08:59:43 – 2025-06-07 08:59:43

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 1

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-06-27 15:41:49)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo L.Ašmontienė, 2023-06-27 15:41:49 RC-DSS

UAB "Elkadastras", kodas: 304171350, adresas: Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailė k., Alksnė g. 25

Matininkas(-) LAURA AŠMONTIENĖ, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1527, el. pašto adresas (-ai): elkadastras@gmail.com, tel.: +370 620 400 80; +370 620 400 80

## PASTATO IR JO SUDĖTINI DALI KADASTRO DUOMENYS

## Pastato kadastro duomenys

Adresas	Palangos m. sav. Palangos m. Hipodromo g. 3		
Paskirtis	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)		
Pavadinimas	Gyvenamasis namas		
Žymėjimas plane	3A2/b		
Kadastro duomenų nustatymo data	2023-04-20	Žemės sklypo kadastro Nr.	2501/0036:424
Statybos būklė		Unikalus numeris	4400-5621-7368

Statinio kategorija:	Neypatingasis	Stogo konstrukcija:	Šlaitinis
Statybos pradžios metai:	2021	Stogo danga:	Betonas
Statybos pabaigos metai:	2023	Išorės apdaila:	Betono plokštės
Rekonstravimo pradžios metai:		Pertvaros:	Blokeliai
Rekonstravimo pabaigos metai:		Grindys:	Parketas
Kap. remonto pradžios metai:		Langai:	Aliumininiai
Kap. remonto pabaigos metai:		Durys:	Medinės
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Vidaus apdaila:	Dažai
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Šildymas:	Individ. centr. šild. sist.
Papr. remonto pradžios metai:		Vandentiekis:	Komunalinis vandentiekis
Papr. remonto pabaigos metai:		Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų šalinimas
Baigtumo procentas: %	100	Dujos:	Nėra
Aukštumai skaičius:	2	Karštas vanduo:	Yra
Tūris: kub. m	842	Elektra:	Yra
Bendras plotas: kv. m	148,14	Viryklė:	Elektrinė
Užstatytas plotas: kv. m	117	Vonios kambarys:	Yra
Plotas bruto: kv. m	234	Vandinimas ir kondicionavimas:	Vandinimas
Pamatai:	Betonas	Koordinat X:	6200353,21
Sienos:	Blokeliai	Koordinat Y:	317067,48
Perdanga:	Gelžbetonis		



\* 1 1 5 5 3 1 9 7 7 3 \*

**Pastato sud tin s dalies kadastro duomenys**

<b>Žym jimas</b>	3A2/b		
<b>Pavadinimas</b>	Gyvenamasis namas		
<b>Statybos pradžios metai:</b>	2021	<b>Bendras plotas: kv. m</b>	148,14
<b>Statybos pabaigos metai:</b>	2023	<b>Pamatai:</b>	Betonas
<b>Rekonstravimo pradžios metai:</b>		<b>Sienos:</b>	Blokeliai
<b>Rekonstravimo pabaigos metai:</b>		<b>Perdanga:</b>	Gelžbetonis
<b>Kap. remonto pradžios metai:</b>		<b>Stogo konstrukcija:</b>	Šlaitinis
<b>Kap. remonto pabaigos metai:</b>		<b>Stogo danga:</b>	Betonas
<b>Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:</b>		<b>Išor s apdaila:</b>	Betono plokšt s
<b>Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:</b>		<b>Pertvaros:</b>	Blokeliai
<b>Papr. remonto pradžios metai:</b>		<b>Grindys:</b>	Parketas
<b>Papr. remonto pabaigos metai:</b>		<b>Langai:</b>	Aliumininiai
<b>Baigtumo procentas: %</b>	100	<b>Durys:</b>	Medin s
<b>Aukšt skai ius:</b>	2	<b>Vidaus apdaila:</b>	Dažai
<b>T ris: kub. m</b>	842		

Direktor

LAURA AŠMONTIEN



\* 1 1 5 5 3 1 9 7 7 3 \*

2023-06-27 15:39:53

Lapas 2 iš 2

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Laura Ašmontienė, Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailių k., Alksnių g. 25

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2023-06-27 15:39:53, Nr. 1155319773

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Laura Ašmontienė, Direktorė, UAB "Elkadastras"

**Sertifikatas išduotas:** Laura Ašmontienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2023-06-27 15:39:53

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2023-06-27 15:40:06

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-06-08 08:59:43 – 2025-06-07 08:59:43

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 0

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-06-27 15:41:01)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo L.Ašmontienė, 2023-06-27 15:41:01 RC-DSS



UAB "Elkadastras", kodas: 304171350, adresas: Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailė k., Alksnė g. 25  
Matininkas(-) LAURA AŠMONTIENĖ, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1527, el. pašto adresas (-ai): elkadastras@gmail.com, tel.: + 370 620 400 80; + 370 620 400 80

## PASTATO IR JO SUDĖTINI DALI VERI NUSTATYMAS

Adresas Palangos m. sav. Palangos m. Hipodromo g. 3  
Unikalus numeris 4400-5621-7368  
Vertės nustatymo data 2023-04-20

Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Įkainojimo pagrindas	Vidutinė vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3A2/b	Gyvenamasis namas	1	kub. m	842	Modelis:23057	252.04	212000	0	212000		166000
3A2/b	Gyvenamasis namas	1	kub. m	842	NTK-23 1.1.5	252.04		0			

Direktor

LAURA AŠMONTIENĖ

2023-06-27 15:39:53



\* 1 1 5 5 3 1 9 7 7 4 \*

Lapas 1 iš 1

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Pagrindinio pastato ir jo dalių įkainojimas (perkainojimas)

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Laura Ašmontienė, Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailių k., Alksnių g. 25

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2023-06-27 15:39:53, Nr. 1155319774

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Laura Ašmontienė, Direktorė, UAB "Elkadastras"

**Sertifikatas išduotas:** Laura Ašmontienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2023-06-27 15:39:53

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2023-06-27 15:39:58

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-06-08 08:59:43 – 2025-06-07 08:59:43

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 0

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-06-27 15:41:20)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo L.Ašmontienė, 2023-06-27 15:41:20 RC-DSS



\* 1 1 5 5 3 1 9 7 7 4 \*

UAB "Elkadastras", kodas: 304171350, adresas: Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailė k., Alksnė g. 25  
 Matininkas(-) LAURA AŠMONTIENĖ, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1527, el. pašto adresas (-ai): elkadastras@gmail.com, tel.: + 370 620 400 80; + 370 620 400 80

## PASTATO PATALPŲ PLOTŲ EKSPLIKACIJA

**Adresas** Palangos m. sav. Palangos m. Hipodromo g. 3  
**Paskirtis** Gyvenamoji (vieno buto pastatai)  
**Pavadinimas** Gyvenamasis namas  
**Žymėjimas plane** 3A2/b  
**Kadastro duomenų nustatymo data** 2023-04-20 **Unikalus numeris** 4400-5621-7368

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalp pavadinimas	Bendras plotas m <sup>2</sup>	Gyvenamosios paskirties patalp							Negyvenamosios paskirties patalp		
	1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m <sup>2</sup>	Iš to skaičiaus			Pagalbinis nenaudingasis plotas m <sup>2</sup>	Rsi (pusė) plotas m <sup>2</sup>	Garaž plotas m <sup>2</sup>	Pagrindinis plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis plotas m <sup>2</sup>	Naudingasis plotas m <sup>2</sup>
						Gyvenamasis plotas m <sup>2</sup>	Verslo plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis naudingasis plotas m <sup>2</sup>						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	1	1	Svetainė - virtuvė	49,28	49,28	49,28								
1	1	2	Pagalbinė patalpa	6,26	6,26			6,26						
1	1	3	Sanitarinis mazgas	2,18	2,18			2,18						
1	1	4	Sanitarinis mazgas	6,25	6,25			6,25						
1	1	5	Drabužinė	4,56	4,56			4,56						
1	1	6	Kambarys	15,36	15,36	15,36								
Iš viso pirmame aukšte ( 6 patalpos )				83,89	83,89	64,64		19,25						



\* 1 1 5 5 2 9 6 0 0 1 \*

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2	1	7	Koridorius	12,00	12,00			12,00						
2	1	8	Sanitarinis mazgas	6,92	6,92			6,92						
2	1	9	Sanitarinis mazgas	0,96	0,96			0,96						
2	1	10	Kambarys	16,06	16,06	16,06								
2	1	11	Kambarys	15,23	15,23	15,23								
2	1	12	Kambarys	13,08	13,08	13,08								
Iš viso antrame aukšte ( 6 patalpos )				64,25	64,25	44,37		19,88						
Iš viso ( 12 patalpos )				148,14	148,14	109,01		39,13						

Direktorė

LAURA AŠMONTIENĖ

2023-06-27 15:39:53



\* 1 1 5 5 2 9 6 0 0 1 \*

Lapas 2 iš 2

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Pagrindinio pastato vidaus patalpų eksplikacija

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Laura Ašmontienė, Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailių k., Alksnių g. 25

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2023-06-27 15:39:53, Nr. 1155296001

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Laura Ašmontienė, Direktorė, UAB "Elkadastras"

**Sertifikatas išduotas:** Laura Ašmontienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2023-06-27 15:39:53

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2023-06-27 15:40:04

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-06-08 08:59:43 – 2025-06-07 08:59:43

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 0

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-06-27 15:41:29)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo L.Ašmontienė, 2023-06-27 15:41:29 RC-DSS

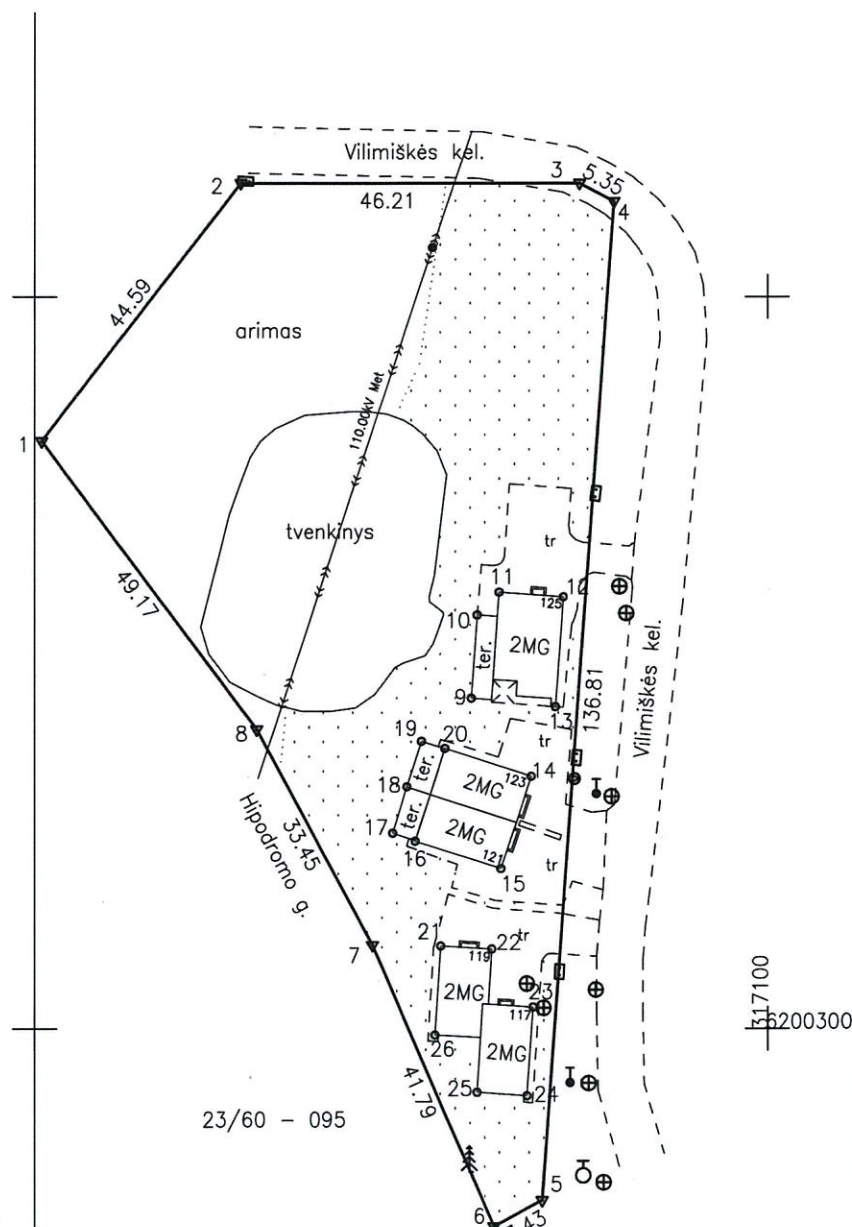


Žemės sklypo išdėstymo schema



# ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:1000

Sklypo plotas 6205 m<sup>2</sup>



23/60 - 095

517100  
5200300

Kadastro vietovės pavadinimas:	Palangos m. k.v.											
Žemės sklypo kadastro numeris:	kodas				blokas				sklypas			
	2	5	0	1	0	0	3	6	0	4	2	4

Savivaldybė	Palangos
Seniūnija	
Gyvenamoji vietovė	Palanga
Gatvė, namo Nr.	Hipodromo 3

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2		VŽF
2-5		Vilimiškės kel.
5-6		VŽF
6-1		Hipodromo g.

Su pagal 2016 m. 01. mėn. 15 d. atliktą žemės sklypo ribų pažėklinimą-parodymą parengtame žemės sklypo plane išbraižytomis ribomis ir apskaičiuotu žemės sklypo plotu sutinku:

JADVYGA VIČIUVIENĖ	<i>[Signature]</i>	2023 08 02
(žemės sklypo savininko (esamo arba būsimojo) vardas, pavardė)	(parašas)	(data)
MINDAUGAS VIČIUS	<i>[Signature]</i>	2023 08 02
(žemės sklypo savininko (esamo arba būsimojo) vardas, pavardė)	(parašas)	(data)
VALDAS BUČAS	<i>[Signature]</i>	2023 08 02
(žemės sklypo savininko (esamo arba būsimojo) vardas, pavardė)	(parašas)	(data)
JANINA GEDGAUDIENĖ	<i>[Signature]</i>	2023 08 02
(žemės sklypo savininko (esamo arba būsimojo) vardas, pavardė)	(parašas)	(data)
ASTA BUČIENĖ	<i>[Signature]</i>	2023 08 02
(žemės sklypo savininko (esamo arba būsimojo) vardas, pavardė)	(parašas)	(data)
UAB "MŪSŲ KAPITALAS"	<i>[Signature]</i>	2023 08 02
(žemės sklypo savininko (esamo arba būsimojo) vardas, pavardė)	(parašas)	(data)
UAB "VERSLO VALDYMAS"	<i>[Signature]</i>	2023 08 02
(žemės sklypo savininko (esamo arba būsimojo) vardas, pavardė)	(parašas)	(data)

## OSVALDO ŠIDLAUSKO INDIVIDUALI VEIKLA

Pažymos Nr. 898205, Kretinga, Melioratorių g. 4M., LT-97134 el. paštas sidlauskasosvaldas1987@gmail.com Tel. (8600)01024

Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Direktorius	<i>[Signature]</i>	Osvaldas Sidlauskas	2023-07-19
Matininkas	<i>[Signature]</i>	Osvaldas Sidlauskas	2023-07-19

Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: 2M-M-2682



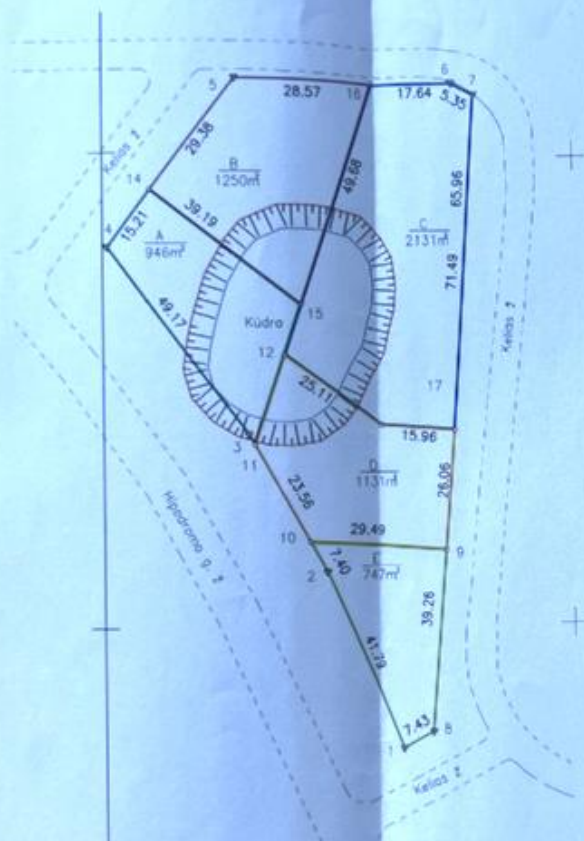


Žemės sklypo išdėstymo schema



# NAUDOJIMOSI TVARKOS PLANAS M 1:1000

Sklypo plotas 6205 m<sup>2</sup>



23/60 - 094      23/60 - 095

200200

Kadastru	vieta	Palangos	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.	2	5	0	1 0 0 3 6 0 4 2 4

Gatvė, namo Nr.	Hipopromo g. 3
Kelias (minutinis)	
Sėjinėjas	
Minutas (rajonas)	Palangos
Apekrivis	Palangos

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabas
1-4		Hipopromo g.
4-1		Kelias

Naudojamas plotas							
Privėti				Privėti			
atšakrai		atšakrai		Bendrui		atšakrai	
ind.	m²	ind.	m²	ind.	m²	ind.	m²
A	946						
B	1250						
C	2131						
D	1131						
E	747						

Žemės sklypai kadastriniai matavimai atlikti 2004 09 27  
Žemės savininkas (naudotojas)

Dovylas Sąjona A-946m; Vao 946m/8205m	(paršė)	(da)
Dovylas Sąjona B-1250m; Vao 1250m/8205m	(paršė)	(da)
Dovylas Sąjona C-2131m; Vao 2131m/8205m	(paršė)	(da)
Dovylas Sąjona D-1131m; Vao 1131m/8205m	(paršė)	(da)
Dovylas Sąjona E-747m; Vao 747m/8205m	(paršė)	(da)

MB "MERSAS"

Matavimo kvalifikacijos pažymėjimo nr. 2M-M/1882

Parėigos	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Matininkas		V. Malonė	2020 06 23 11 v



**NEPRIKLAUSOMUMO DEKLARACIJA****PRIEDAS NR. 1 PRIE VERTINIMO PASLAUGŲ SUTARTIES Nr. 130340 VAT\_2025 SSO KLAI**

Aš, turto vertintojas(-a), Silvija Šotikienė, pareiškiu, kad atlikau ir atliksiu objektyvius ir nešališkus vertinimus, atitinkančius Tarptautinius turto vertinimo standartus (aktualius IVS) ir Europos turto vertinimo standartus (aktualius EVS).

Patvirtinu, kad nesu susijęs(-usi) jokiais reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, jo savininku ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturiu vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu.

Vertinamas turtas:

<b>Vertinamas turtas (pavadinimas)</b>	Pastatas - Gyvenamasis namas ir žemės sklypo dalis.
<b>Vertinamo turto adresas (buvimo vieta)</b>	Palangos m., Hipodromo g. 3.

*Silvija Šotikienė*

*2025 m. liepos 30 d.*

*Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu*

---

*(Vardas, pavardė, parašas, data)*



AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO  
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

# KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000484

Silvijai Šotikienei

(vardas, pavardė)

Suteikta

nekilnojamojo turto

(vertinimo sritis)

vertintojo

kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data

2023 m. spalio 3 d.



Direktorius

Vyresnioji patarėja

Svajonė Alunderienė

(vardas, pavardė, parašas)



2023 UAB „LODVILA“ 01609

# Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimas

Liudijimas/polisas Nr.: LT25-TVCA-00000017-5



Draudimo rūšis: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimas  
Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

## Draudimo laikotarpis

Draudimo liudijimo išdavimo data: 2025.06.20

Nuo: **2025.07.08 00:00** Iki: **2026.07.07 23:59**

## Draudėjas

Įmonė, Įmonės kodas: **UAB OBER-HAUS NEKILNOJAMAS TURTAS, 111645042**  
PVM kodas, Adresas, Kontaktai: **Geležinio Vilko g. 18A, LT-08104, Vilnius, Lietuva, +37068578228**

## Draudimo įmoka

Bendra draudimo įmoka: **8 470.00 (Aštuoni tūkstančiai keturi šimtai septyniasdešimt eurų, 00 ct)**

## Įmokos mokėjimo grafikas (Įmokos sumokėti iki nurodytos datos)

1. <b>2025.07.08</b> 2 117.50 EUR	2. <b>2025.10.08</b> 2 117.50 EUR	3. <b>2026.01.08</b> 2 117.50 EUR	4. <b>2026.04.08</b> 2 117.50 EUR
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

## Apdrausta veikla

✓ Turto arba verslo vertinimas

## Draudimo sąlygos

Metinės turto arba verslo vertinimo veiklos pajamos, EUR:	<b>3 571 000.00 EUR</b>
Turto arba verslo vertintojų skaičius:	42
Turto arba verslo vertintojų padėjėjų skaičius:	18
Veiklos vykdymo trukmė metais:	22
Bendra draudimo suma:	<b>300 000.00 EUR</b>
Draudimo suma vienam draudžiamajam įvykiui:	<b>300 000.00 EUR</b>
Besąlyginė išskaita:	<b>10 000.00 EUR</b>
Retroaktyvus laikotarpis:	Nuo 2013-12-31 dienos. Draudėjas patvirtina, kad iki 2025-06-20 dienos pretenzijų dėl apdraustos profesinės veiklos neturi ir apie galimas pareikšti nežino
Teritorija:	Lietuvos Respublika
Draudimo objektas:	Draudėjo turiniai interesai, susiję su Draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ar Draudėjo ir BTA sutartu pratęstu pretenzijos pareiškimo laikotarpiu, dėl draudimo sutarties galiojimo metu, ar BTA ir Draudėjo sutartu retroaktyviu laikotarpiu, dėl Draudėjo netinkamai suteiktų ir (ar) teikiamų turto ir verslo vertintojo profesinių paslaugų.
Draudimo sutarties pagrindas:	Draudimo sutartis sudaryta pagal AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" filialo Lietuvoje, taisyklės Nr. 029.1, kurios yra neatskiriama draudimo sutarties dalis.
Draudimo sutarties įsigaliojimas:	Draudimo sutartis įsigalioja nuo to momento, kai draudėjas sumoka visą ar pirmą draudimo įmoką, bet ne anksčiau nei draudimo laikotarpio pradžia. Jeigu Draudėjas sutartyje numatytu terminu nesumoka pirmos ar visos draudimo įmokos, tai draudimo sutartis neįsigalioja ir anuliuojama be atskiro draudiko pranešimo praėjus 10 dienų po įmokos mokėjimo termino.
Pretenzijų/ žalų istorija:	Nėra pretenzijų/žalų per 3 metus

## Papildomos sąlygos

1. Draudikas ir Draudėjas papildomai susitaria, kad šiuo draudimo liudijimu (polisu) taip pat apdraudžia OBER-HAUS HINDAMISTEENUSTE OÜ turto ir verslo vertintojų profesinė atsakomybė bei draudimo apsaugos galiojimo teritorija galioja ir Estijos teritorijoje/  
The Insurer and the Insured further agree that this insurance policy also provides insurance coverage for OBER-HAUS HINDAMISTEENUSTE OÜ and insurance cover territory extends to the territory of Estonia.  
Draudimo įmoka pagal šį draudimo liudijimą (polisą) tarp apdraustųjų pasiskirsto:  
OBER-HAUS NEKILNOJAMAS TURTAS, UAB – 5.288,00 EUR;  
OBER-HAUS HINDAMISTEENUSTE OÜ – 3.182,00 EUR.

## Papildoma informacija

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.  
Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Credito Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.  
BTA neturi teisės teikti draudimo paslaugų bei neprivalo mokėti draudimo išmokos ar suteikti kitokio pobūdžio naudos pagal draudimo sutartį, jei tokiu draudimo paslaugų ar naudos suteikimu, taip pat draudimo išmokos išmokėjimu: a. BTA pažeistų Jungtinių Tautų Organizacijų rezoliucijomis arba prekybos ar ekonominėmis sankcijomis,

Draudikas: AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Laisvės pr. 10, LT-04215, Vilnius, Lietuva

Tel. +37052600600, faks. +370 52102666  
El. paštas: [bta@bta.lt](mailto:bta@bta.lt), [www.bta.lt](http://www.bta.lt)

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

Europos Sąjungos, Lietuvos Respublikos, Jungtinės Karalystės ar Jungtinių Amerikos Valstijų norminiais aktais taikomas sankcijos, draudimus ar apribojimus; b. Perdraudimo bendrovė, kuriai draudimo sutartis buvo pateikta dėl perdraudimo, pažeistų taikomas sankcijos, draudimus ar apribojimus, kurie yra įtvirtinti valstybės, kurioje registruota perdraudimo bendrovė, teisės aktais.

Draudiko darbuotojas gauna kintamąją atlyginimo dalį, susijusią su draudimo sutarties sudarymu.

Draudiko darbuotojas ir/ar draudiko agentas rekomendacijos neteikia.

## Asmens duomenų apsauga

Šios sutarties sudarymo ir vykdymo tikslu Draudikas kaip asmens duomenų valdytojas tvarko šios sutarties sąlygose nurodytus bei kitus su sutarties vykdymu Draudėjo (Apdraustojo) asmens duomenis (asmens duomenys tvarkomi 10 metų). Duomenis pateikti būtina tam, kad sudaryti ir vykdyti šią sutartį. Nepateikus asmens duomenų, sutartis gali būti nesudaryta.

Draudėjo (Apdraustojo) asmens duomenys gali būti teikiami duomenų tvarkytojams (subrangovams), kurie atlieka tam tikrus darbus ar teikia paslaugas ir tvarko Draudėjo duomenis Draudiko, kaip duomenų valdytojo, vardu (žalų administravimo partneriai, informacinių technologijų bendrovės, perdraudimo bendrovės, tiek kiek to reikia sutarties administravimui ir vykdymui). Taip pat pagal užklausas teikiami valstybės institucijoms, bankams ir finansinės nuomos bendrovėms, skolų administravimo bendrovėms bei draudimo tarpininkams, bet tik tiek, kiek tai atitinka BTA teisėtą interesą.

Draudėjas (Apdraustasis) turi teisę prašyti susipažinti su tvarkomais asmens duomenimis, ištaisyti neteisingus, neišsamius, netikslus savo asmens duomenis, reikalauti apriboti duomenų tvarkymo veiksmus (išskyrus saugojimą) ar sunaikinti duomenis (kai tvarkomi pertekliniai asmens duomenys, tvarkomi asmens duomenys surinkti neteisėtai ar yra kiti teisės aktuose nurodyti pagrindai), teisę nesutikti su duomenų tvarkymu, teisę į duomenų perkeliamumą. Įgyvendinant teisę į duomenų perkeliamumą, tvarkomi asmens duomenys gali būti el. būdu perduoti Draudėjui (Apdraustajam) tiesiogiai arba perduoti Draudėjo (Apraustojo) nurodytam duomenų valdytojui.

Draudėjas informuojamas, kad draudimo bendrovė teisėto intereso pagrindu dėl paslaugų teikimo gali susisiekti su Draudėju el. paštu bei informuoja apie tai Apdraustąjį.

Draudėjas (Apdraustasis) turi teisę bet kuriuo metu atsisakyti tokių el. pašto pranešimų, gauto pranešimo apačioje paspausdamas nuorodą „atsisakyti“ arba kreipdamasis į draudimo bendrovę nurodytais kontaktais.

Turėdamas nusiskundimų dėl asmens duomenų tvarkymo, Draudėjas (Apdraustasis) gali kreiptis į Valstybinę duomenų apsaugos inspekciją. Valdytojo paskirto Duomenų apsaugos pareigūno kontaktiniai duomenys: duomenupsauga@bta.lt. Detalesnė informacija asmens duomenų klausimais nurodyta BTA privatumo politikoje [www.bta.lt](http://www.bta.lt).



## Klientų skundų nagrinėjimo tvarka

Asmuo, manantis, kad draudikas, agentas ar papildomos veiklos tarpininkas draudimo teisiniuose santykiuose pažeidė jo teises ar teisėtus interesus, turi raštu kreiptis į draudiką su skundu, nurodydamas ginčo aplinkybes ir savo reikalavimus. Vartotojas privalo kreiptis į draudiką ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo tos dienos, kai sužinojo arba turėjo sužinoti apie savo teisių pažeidimą (detalesnė informacija [www.bta.lt/aktuali-informacija-apie-draudima](http://www.bta.lt/aktuali-informacija-apie-draudima)). Draudikas privalo pateikti klientui atsakymą ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo skundo gavimo dienos.

Jeigu draudimo objektas yra naudojamas draudėjo/naudos gavėjo asmeniniais tikslais, Vartotojas, gavęs jo netenkinantį draudiko atsakymą, turi teisę kreiptis į Lietuvos banką (Žalgirio g. 90, LT-09303 Vilnius; [www.lb.lt](http://www.lb.lt)) raštu arba elektroniniu būdu per vienerius metus po kreipimosi į draudiką. Lietuvos bankas ne teismo tvarka nagrinėja ginčus su vartotojais dėl draudiko veiklos.

## Sutarties nutraukimas

Draudėjas turi teisę nutraukti draudimo sutartį, apie tai raštu įspėjęs draudimo bendrovę ne mažiau kaip prieš 15 dienų iki numatomo draudimo sutarties nutraukimo dienos.

<b>Žalos registravimas</b> Atsitikus draudžiamajam įvykiui prašome registruoti žalą internetu <a href="https://zalos.bta.lt/kita/">https://zalos.bta.lt/kita/</a> arba susisiekti su mumis telefonu (8-5) 2600 600.	<b>Draudimo taisyklės</b> <a href="https://www.bta.lt/media/Taisykles-verslui/BCAD/Turto%20vertintoju/bta-tvca-taisykles-lt-2020-11-10.pdf">https://www.bta.lt/media/Taisykles-verslui/BCAD/Turto%20vertintoju/bta-tvca-taisykles-lt-2020-11-10.pdf</a>
	

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

## DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS

UAB OBER-HAUS NEKILNOJAMAS TURTAS

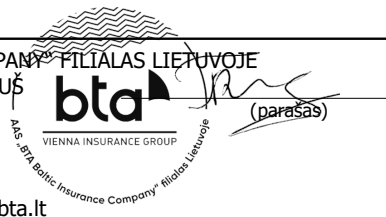
A.V. \_\_\_\_\_  
(parašas)

## DRAUDIKO ATSTOVAS

AAS „BTA BALTIC INSURANCE COMPANY“ FILIALAS LIETUVOJE  
Filialo direktorius PODVORSKI TADEUS

### JUS APTARNAVU:

DMITRY EVGLEVSKIY  
+37065697796, [dmitry.evglevskiy@bta.lt](mailto:dmitry.evglevskiy@bta.lt)



# Profesinės atsakomybės draudimas



## Draudimo produkto informacinis dokumentas

Bendrovė: AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje

Produktas: Turto ir verslo vertintojų profesinės civilinės atsakomybės draudimas

Išsami ikisutartinė ir su sutartimi susijusi informacija apie produktą pateikiama Turto ir verslo vertintojų profesinės civilinės atsakomybės draudimo Taisyklėse Nr. 029.1 ir draudimo liudijime (polise), LR draudimo įstatyme, LR CK ir kituose draudimo sutartis reglamentuojančiuose teisės aktuose.

## Kokia šio draudimo rūšis?

Statinio statybos techninio prižiūrėtojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas. Draudimo apsauga taikoma draudėjo turtiniams interesams, susijusiems su draudėjo civiline atsakomybe už žalą, padarytą tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių nustatytu laikotarpiu, kuris negali būti trumpesnis nei dveji metai, dėl draudimo sutarties galiojimo metu atliekamos ir (ar) atliktos statinio statybos techninės priežiūros, su sąlyga, kad įvykis yra draudžiamasis. Šalys gali susitarti dėl papildomų rizikų ar dalies rizikų atsisakymo, nurodant tai polise.



- ✓ Draudžiamasis įvykis yra reikalavimo atlyginti žalą pateikimas Draudėjui arba BTA už Trečiajam asmeniui padarytą žalą dėl netinkamų Draudėjo teikiamų ir (ar) suteiktų turto ir verslo vertintojo profesinių paslaugų, jeigu reikalavimas atitinka visas šias sąlygas:
  - ✓ pateiktas kaip rašytinė pretenzija arba ieškinys;
  - ✓ pareikštas draudimo sutarties galiojimo metu arba per šalių nustatytą pratęstą pretenzijos pareiškimo laikotarpį;
  - ✓ pareikštas dėl žalos, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu arba per šalių nustatytą terminą, dėl Draudėjo netinkamai suteiktų ir (ar) teikiamų turto ir verslo vertintojo profesinių paslaugų;
  - ✓ pareikštas dėl Draudėjo teikiamų ir (ar) suteiktų turto ir verslo vertintojo paslaugų draudimo sutarties galiojimo laikotarpiu;
  - ✓ pareikštas dėl Lietuvos Respublikos teritorijoje teikiamų ir (ar) suteiktų turto ir verslo vertintojo profesinių paslaugų, jei teritorijos išplėtimas neapartas draudimo sutartyje;
  - ✓ Draudėjas pagal galiojančius teisės aktus atsako už žalą.



- ✗ Bet koks veiksmas ar neveikimas, susijęs su suteikiamomis paslaugomis ar veika, išeinančia už Draudėjo teikiamų profesinių paslaugų ribų pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą ar kitus norminius teisės aktus.
- ✗ Jeigu draudimo sutartyje papildomai neaparta ir nenumatyta kitaip, Draudikas neatlygina Draudėjo padarytos žalos, jeigu pretenzija kilo dėl:
  - ✗ nuostolių, kuriuos patyrė fiziniai ar juridiniai asmenys, su kuriais Draudėjas susijęs turtiniais interesais (pavyzdžiui: akcininkai, su Draudėju bendrą veiklą vykdančiais asmenimis);
  - ✗ nuostolių, kuriuos patyrė Draudėjo darbuotojai, jų šeimos nariai ar su jais bendrą namų ūkį vedantys asmenys;
  - ✗ neturtinės žalos atlyginimo;
  - ✗ tokių Draudėjo tipinių (identišku) pasikartojančių profesinių klaidų, kurios įvyko ne pirmą kartą draudimo sutarties galiojimo laikotarpiu;
  - ✗ teisės verstis turto ir verslo vertintojo veikla netekimo.

- ! įvykis įvyko dėl nenugalimos jėgos
- ! įvykis yra nedraudžiamasis
- ! tyčinių Draudėjo, Apdraustojo ar Naudos gavėjo veiksmų
- ! taip pat gali būti pritaikyta sąlyginė ar besąlyginė išskaita, išreikšta konkrečia pinigų suma arba procentine išraiška, jeigu tai nurodyta polise



- ✓ Jeigu nesutarta kitaip draudimo apsauga galioja Lietuvos Respublikoje.



- Jūs privalote laiku mokėti draudimo įmokas
- pranešti BTA apie rizikos padidėjimą, ypač jeigu tai susiję su draudimo objektu ar jo naudojimo būdo, pasikeitimu
- Įvykius įvykiui, Jūs privalote per 3 dienas apie tai pranešti BTA, nedelsiant informuoti kompetentingas tarnybas, sudaryti BTA sąlygas apžiūrėti įvykio vietą, vykdyti BTA nurodymus bei pateikti prašomus dokumentus.



Įmoka už draudimo sutartį mokate iki jame nurodytos dienos vienu iš šių būdų:

- mokėjimo pavedimu į BTA banko sąskaitą;
- visose parduotuvių Maxima kasose, visuose „Perlas“ terminaluose ir „Virtualių paslaugų operatorius“ skyriuose, pateikiant mokėjimo sąskaitą.
- bet kurioje BTA atstovybėje atsiskaitant kortele, kuriose yra įrengtas EKS kortelių skaitytuvas, arba grynais.



Draudimo sutartis įsigalioja nuo draudimo polise nurodytos dienos (bet ne anksčiau negu nuo draudimo įmokos sumokėjimo), ir galioja iki paskutinės draudimo laikotarpio dienos.



Draudimo sutartį galite nutraukti informavę mus raštu ar elektroniniu paštu ne vėliau kaip prieš 15 dienų iki pageidaujamos sutarties nutraukimo dienos.

# TECHNINĖ UŽDUOTIS

## PRIEDAS NR. 2 PRIE VERTINIMO PASLAUGŲ SUTARTIES Nr. 130340 VAT\_2025 SSO KLAI

2025 m. liepos 30 d.

<b>Vertintojas</b>	<p>Šis turto vertinimas atliekamas <b>uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto</b> vardu. Juridinio asmens kodas 111645042, buveinės adresas Saltoniškių g. 2, Vilnius, Lietuvos Respublika, duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras); Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo nr. 000112. Pažymėjimas išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d., remiantis Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus įsakymu (2012 m. liepos 31 d. Nr. B1-38).</p> <p>Asmenys atliekantys vertinimą ir surašantys ataskaitą: atestuotas nekilnojamojo turto vertintojas <b>Silvija Šotikienė</b>, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000484, išduotas 2023 m. spalio 3 d. audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie LR Ministerijos 2023-10-03 nutarimu Nr. V1-125.</p> <p><b>Patvirtiname</b>, kad įmonė ir ją atstovaujantys vertintojai gali atlikti objektyvų ir nešališką vertinimą. Todėl šiuo atveju įmonė ir ją atstovaujantys vertintojai veikia kaip <b>nepriklausomas turto vertintojas (išorės turto vertintojas)</b>.</p> <p><b>Patvirtiname</b>, kad vertintojai (tiek įmonė, tiek asmenys – ataskaitos autoriai) neturi jokių esamų ir potencialių interesų konfliktų dėl šio vertinimo, nėra susiję kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinimo objektu, neturi interesų į turta ar turto dalį, nėra susiję su vertinimą užsakiusia šalimi. Taip pat patvirtiname, kad tiek uždaroji bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek ataskaitą surašantys ir pasirašantys vertintojai nėra apriboti Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 18 ir 19 straipsniuose aprašytų veiksmų.</p> <p><b>Patvirtiname</b>, kad vertintojas, pasirašantis šią ataskaitą turi pakankamą kompetenciją ir kvalifikaciją vertinimui atlikti. Jeigu vertintojui, vertinimo eigoje paaiškės, kad jam prireiks kreiptis reikšmingos pagalbos į kitus specialistus dėl kurio nors užduoties aspekto, vertintojas informuos užsakovą ir raštu nurodys tokios pagalbos pobūdį ir pasitikėjimo ja mastą.</p>
<b>Užsakovas</b>	<p>UAB "Verslo valdymas", įm. k. 302470756. Laisvės pr. 60, LT-05120 Vilnius. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras). Tel.: +370 673 77572.</p>
<b>Kiti numatomi ataskaitos vartotojai</b>	<p>Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, skirtas pateikti tik <b>Lietuvoje registruotoms finansinėms institucijoms</b>, šio turto įkeitimo (kreditoriniams reikalavimams užtikrinti) tikslais. Ši ataskaita yra skirta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>AB SEB bankas.</b> 2001-03-01 dienos Bendradarbiavimo sutartis (tarp AB SEB banko ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto).</li> <li><b>„Swedbank“, AB.</b> 2000-02-04 dienos Bendradarbiavimo sutartis (tarp „Swedbank“, AB ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto).</li> <li><b>AB Artea bankas.</b></li> <li><b>AS „Citadele banka“ Lietuvos filialas.</b> 2012-11-12 dienos Bendradarbiavimo sutartis Nr. 10H (tarp AB „Citadele“ banko ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto).</li> <li><b>UAB Urbo bankas.</b> 2017-01-18 dienos Bendradarbiavimo sutartis Nr. 2017-32 (tarp UAB Urbo banko ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto).</li> <li><b>Luminor Bank AS Lietuvos skyrius.</b> 2022-08-12 bendradarbiavimo sutartis dėl vertinimo paslaugų Nr. LUM-22-218 (tarp Luminor Bank AS ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto).</li> <li><b>Kredito unijos ir kitos Lietuvos Respublikoje veikiančios kredito įstaigos</b>, kurioms priimtinos UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto atliktos turto vertinimo ataskaitos.</li> </ul>
<b>Vertinimo atvejis ir tikslai (numatomas panaudojimas)</b>	<p>Vertinimo atvejis: <b>kai to pageidauja užsakovas</b>, t.y atitinka Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Zin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 4-o straipsnio 3-ią punktą. Turtas vertinamas <b>įkeitimo tikslu</b> (kreditoriniams reikalavimams užtikrinti).</p>
<b>Vertinamas objektas ir jo buvimo vieta (adresas), vertinamo turto individualūs požymiai</b>	<p>Pastatas - Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-5621-7368) ir žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-0966-2671) dalis, adresu Palangos m., Hipodromo g. 3</p>
<b>Vertinamos teisės į turta</b>	<p>Nuosavybės teisės.</p>
<b>Vertinamo turto (teisių į turta) savininkai</b>	<p>Aukščiau aprašytų teisių į turta, kurios yra vertinamos, savininkas: UAB "Verslo valdymas", įm. k. 302470756.</p>
<b>Kitos teisės į turta, turinčios įtakos numatomoms vertinti teisėms</b>	<p>Kitų teisių lemiančių vertinamas teises nėra.</p>
<b>Turto priklausiniai vertinami kartu su turta</b>	<p>Vertintojai prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių (fixtures), kurie yra vertinami kartu su vertinamu turta (į juos vertintojas žvelgia kaip į sudedamąją vertinamo nekilnojamojo turto dalį, kuri turėtų būti perleista su vertinamu turta vykdant šio turto pirkimo-pardavimo / įkeitimo sandorį), priskiria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vandentiekio sistema su įvadais;</li> <li>Kanalizacijos sistema su įvadais;</li> <li>Elektros instaliacija;</li> </ul>

- Sanitariniai prietaisai;
- Išorės ir vidaus durys;
- Gaisrinės ir apsaugos signalizacijos sistemos ir kt.
- Šildymo sistema su prietaisais.

<b>Turto kompleksiskumas</b>	Vertinamas turtas sudaro vientisą užbaigtą kompleksą.
<b>Vertės nustatymo pagrindas</b>	Vertės nustatymo pagrindas – <b>rinkos vertė</b> . Rinkos vertė vertinimo ataskaitoje bus suprantama taip, kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), t.y., turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų. Vertė nustatoma ir pateikiama ataskaitoje - <b>eurais</b> .
<b>Turto vertės nustatymo data ir vertinimo atlikimo terminai</b>	Numatoma turto vertės nustatymo data: <b>2025 m. liepos 30 d.</b> Turto vertės nustatymo data gali keistis, jei turto vertintojui nebus sudarytos sąlygos profesionaliai apžiūrėti turtą šią dieną. Tokiu atveju turto vertės nustatymo data bus laikoma turto apžiūros diena (data). Vertinimo ataskaita turi būti parengta vėliausiai per <b>5 darbo dienas</b> nuo visų vertinimui reikalingų dokumentų pateikimo ir turto apžiūros.
<b>Tyrimo apimtis</b>	<b>Tyrimų apimtys ribojimai:</b> Atsižvelgiant į galiojančius Turto ir verslo metodikos reikalavimus, vertintojas nustatydamas turto vertę lyginamuoju metodu surenka ir turto vertės skaičiavimuose naudoja <u>tik per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius</u> įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas. Teisės į nekilnojamąjį turtą ir kitos susijusios teisės yra nustatomos remiantis VĮ Registrų centro tvarkomame Nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir vertintojai atskirai netiria vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių. Vertintojai atliks vertinamo turto apžiūrą tiek iš išorės, tiek ir iš vidaus. Tačiau vertintojai neatlieka detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato ir neatsakingi dėl kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei. Vertinamo objekto plotai yra nustatomi remiantis užsakovo pateiktose kadastrinių matavimų byloje ir VĮ Registrų centro tvarkomame Nekilnojamojo turto registre užfiksuotais duomenimis. Vertintojai atskirai netiria ar pateikti matavimai ir plotai yra teisingi. Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad vertinamas turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t.y., jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus LR įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, žemės paskirtį, statybos ir suplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei jis jų netenkina, tai gali turėti įtakos vertinamo turto vertei. Vertintojai neturi galimybių patikrinti grunto bei pastatų (statinių) pamatų būklės, todėl šis tyrimas nėra atliekamas, o vertinimas atliekamas prielaida, kad tiek gruntas, tiek pamatai yra tinkami turto eksploatavimui pagal jo paskirtį. Vertintojai atlieka vertinimą su prielaida, kad užterštumo veiksniai neegzistuoja arba jų nukenksminimo darbų kaštai įtakos vertei neturi. Vertintojas nežino ar bus supažindintas su tyrimų medžiaga, informuojančia apie asbesto ir/ar kitų teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to vertintojas nėra įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusiu ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji objekto vertė gali sumažėti. Vertintojai patvirtina, kad jų atliekamo tyrimo apimtis, nepaisant aukščiau pateiktų ribojimų, bus pakankama tam, kad Vertintojai atliktų patikimą ir pagrįstą turto vertės nustatymą ir surašytų turto vertinimo ataskaitą.
<b>Informacijos, kuria numatyta remtis, pobūdis ir šaltinis</b>	<b>Vertintojas remiasi šia užsakovo pateikiama technine, projektine ir kita dokumentacija, aktuali turto vertinimui:</b> nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, sklypo planas, kadastrinių matavimų byla. Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui.
<b>Informacija, kuria numatyta remtis, tačiau kurios Užsakovas neturi galimybės pateikti</b>	Nėra vertinimui atlikti būtinos informacijos, kurios Užsakovas negalėtų pateikti vertintojui.
<b>Informacija apie aplinkos apsaugos, socialinės atsakomybės ir valdysenos (ESG) veiksniai</b>	Vertinimo eigoje, atsiradus svarbiai informacijai susijusiai su ESG veiksniais, vertintojai, įsipareigoja ją pateikti ataskaitoje ir parašyti savo nuomonę dėl jų įtakos turto vertei.
<b>Prielaidos ir specialiosios prielaidos</b>	<b>Turto vertinimas yra atliekamas remiantis žemiau išvardintomis prielaidomis ir sąlygomis:</b> Turtas yra prieinamas atviroje rinkoje.

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

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

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

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.

Su vertinimo metu atliekamų tyrimų apimtimi susijusios prielaidos yra pateikiamos šios techninės užduoties dalyje „Tyrimo apimtis“.

<p><b>Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai</b></p>	<p>Todėl visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar cituojama jokiame viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto raštiško patvirtinimo.</p> <p>Tiek uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek ši ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.</p>
<p><b>Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal TVS</b></p>	<p>Turto vertinimas bus atliekamas ir ataskaita bus surašyta remiantis Tarptautinių vertinimo standartų (TVS) reikalavimais. Vertintojai vadovaujasi 2025-01-31 dieną įsigaliojančiais Tarptautiniais vertinimo standartais.</p>
<p><b>Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal EVS</b></p>	<p>Turto vertinimas bus atliekamas ir ataskaita bus surašyta remiantis Europos vertinimo standartų (EVS) reikalavimais. Vertintojai vadovaujasi 2025-01-01 dieną įsigaliojančiais Europos vertinimo standartais. (10-asis leidimas).</p>
<p><b>Patvirtinimas, kad vertinimas bus laikantis BDAR reikalavimų</b></p>	<p>Turto vertinimo ataskaita bus atlikta ir saugoma uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas archyve laikantis visų aktualių Europos Sąjungos Bendrojo duomenų apsaugos reglamento (BDAR) reikalavimų.</p>
<p><b>Ataskaitos aprašymas</b></p>	<p>Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisinių aktų.</p>
<p><b>Kainos sumokamos už turto vertinimo ataskaitą sudarymo principai</b></p>	<p>Turto vertinimo ataskaitos parengimo kaina yra nustatoma šalių susitarimu, remiantis turto vertintojo (UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto) kainoraščiu. Vertintojas pažymi, kad teiks vertinimo paslaugas nepriklausomai nuo atlyginimo už vertinimo paslaugas dydžio. Tikslią vertinimo ataskaitos parengimo kainą žr. Vertinimo paslaugų sutarties, kurios priedas yra ši Techninė užduotis, punkte 4.1. Ši kaina yra galutinė ir apima visas Vertintojo išlaidas, susijusias su šios Ataskaitos parengimu.</p>
<p><b>Vertinimo metodas (taikymo būdas)</b></p>	<p>Lyginamasis metodas.</p>

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

**Užsakovas: UAB "Verslo valdymas", įm. k. 302470756**

*Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu*

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

*Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta įgalioto asmens elektroniniu parašu*

Pastatas - Gyvenamasis namas ir žemės sklypo dalis  
(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2025 m. liepos 30 d. Nr. 130340 VAT\_2025 SSO KLAI  
(data)

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

1. Apžiūros vieta	Palangos m., Hipodromo g. 3.
2. Apžiūros data	2025 m. liepos 30 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas	11 val. 00 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimų) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turimą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste	Vertinamo objekto vietos (gretimų) nurodoma vertinimo ataskaitos tekste, žr. ataskaitos <b>4 skyrių</b> .
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu	Gyvenamas namas naujos statybos, įrengtas, būklė labai gera. Aplinka sutvarkyta, kiemas klotas trinkelėmis, įrengta terasa, prie vandens telkinio.
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)	TAIP <input checked="" type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/>
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys)	UAB "Verslo valdymas", įm. k. 302470756; kontaktiniai duomenys: +370 673 77572.

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta  
vertintojo elektroniniu parašu

Silvija Šotikienė

(parašas)

(vertintojo vardas, pavardė)

(parašas)

UAB "Verslo valdymas", įm. k. 302470756

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)