

**NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA**  
**Nr. 22/1167 NT**

**Vertinamas turtas:**

- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2100-1005-7015, esantys adresu Klaipėda, Taikos pr.;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklų vamzdynai, unikalus numeris 2100-1010-4015, esantys adresu Klaipėda, Smiltelės g. 14;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 2100-1006-7011, esantys adresu Klaipėda, Šermukšnių g.;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklų vamzdynai, unikalus numeris 2100-1001-1013, esantys adresu Klaipėda, Liepų g. 43A;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 2199-8803-2016, esantys adresu Klaipėda;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 2199-8803-6016, esantys adresu Klaipėda, Klaipėdos g. 17;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2199-8803-7013, esantys adresu Klaipėda, Klaipėdos g. 15;
- Šilumos tinklai - Šilumotiekio linijos įvadas, unikalus numeris 4400-2205-2920, esantys adresu Klaipėda, K. Donelaičio g. 6B;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 2100-1124-7015, esantys adresu Klaipėda, Gintaro g. 1;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai - Šilumos tiekimo įvadas, unikalus numeris 4400-2045-2388, esantys adresu Klaipėda, Liepojos g. 5;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-2438-0876, esantys adresu Klaipėda, Taikos pr. 76A;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-2824-2790, esantys adresu Klaipėda, Naujoji Uosto g. 18;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-2837-4847, esantys adresu Klaipėda, Taikos pr. 76;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-2890-5864, esantys adresu Klaipėda, nuo Sportininkų g. 28 iki Sportininkų g. 24;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-2859-0741, esantys adresu Klaipėda, nuo Smiltelės g. 20 iki Smiltelės g. 18;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-2859-2425, esantys adresu Klaipėda, Nuo kameros 1Š-2-2 į K. Donelaičio a. 5;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-3005-1068, esantys adresu Klaipėda, Klaipėdos g. 10;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-4049-3903, esantys adresu Priešpilio g.;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-4100-4768, esantys adresu Klaipėda, Šiaulių g.36;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-4568-4311, esantys adresu Klaipėda, Vilhelmo Berbomo g.;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-5110-8702, esantys adresu Klaipėda, Irklų g. 1;

**Turto apžiūros data:** 2022 m. rugsėjo 08 d.

**Vertės nustatymo data:** 2022 m. rugsėjo 08 d.

**Ataskaitos surašymo data:** 2022 m. spalio 24 d.

**Vertinimo atvejis ir tikslas:** Privalomas rinkos vertės nustatymas įstatinio kapitalo formavimo nepiniginiu įnašu tikslu

**Vertintojas:** Svetlana Kolpak-Saletienė Kv. paž. Nr. A 000513, išduotas 2008 m. balandžio 02 d.)

Vilnius, 2022 m.

*Sudaryti du ataskaitos egzemplioriai: 1 egz. skirtas užsakovui, 1 egz. saugomas vertintojo archyve. Turto vertinimo ataskaita negali būti kopijuojama, platinama visa arba atskiromis dalimis be vertintojo raštiško sutikimo. Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.*

**TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA**  
**22/1167 NT**

<b>Vertinimo užsakovas:</b>	Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823
<b>Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie įmonę:</b>	VĮ Registrų centras JAR
<b>Vertinimo atvejis ir tikslas:</b>	Privalomas rinkos vertės nustatymas įstatinio kapitalo formavimo nepiniginiu įnašu tikslu
<b>Vertinamo turto apžiūros data:</b>	2022 m. rugsėjo 08 d.
<b>Vertinimo ataskaitos surašymo data:</b>	2022 m. spalio 24 d.
<b>Vertinamas turtas:</b>	Šilumos tinklai - pagal sąrašą
<b>Savininkas:</b>	KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111100775

Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2100-1005-7015, esantys adresu Klaipėda, Taikos pr.

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
2100-1005-7015	Šilumos tinklų	154.30 m	1965
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2002-01-24 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 5 2002-03-18 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 5		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Įrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Įrašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2100-1010-4015, esantys adresu Klaipėda, Smiltelės g. 14

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
2100-1010-4015	Šilumos tinklų	117.00 m	1988
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2002-09-26 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 215 2003-02-07 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 204 2003-03-03 Perdavimo - priėmimo aktas		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Įrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Įrašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2100-1006-7011, esantys adresu Klaipėda, Šermukšnių g.

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
2100-1006-7011	Šilumos tinklų	47.28 m	1981
Įregistravimo pagrindas:	2002-12-20 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 2040 2002-12-23 Perdavimo - priėmimo aktas		
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.		
Kitos daiktinės teisės:	Įrašų nėra		
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra		
Žymos:	Įrašų nėra		
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2100-1001-1013, esantys adresu Klaipėda, Liepų g. 43A

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
2100-1001-1013	Šilumos tinklų	41.30 m	1957
Įregistravimo pagrindas:	2010-04-01 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 1T-17		
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.		
Kitos daiktinės teisės:	Įrašų nėra		
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra		
Žymos:	Įrašų nėra		
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2199-8803-2016, esantys adresu Klaipėda

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
2199-8803-2016	Šilumos tinklų	5 m	1996
Įregistravimo pagrindas:	1996-11-29 Statinio priėmimo naudoti aktas 1998-12-22 Perdavimo - priėmimo aktas		
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.		
Kitos daiktinės teisės:	Įrašų nėra		
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra		
Žymos:	Įrašų nėra		
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2199-8803-6016, esantys adresu Klaipėda, Klaipėdos g. 17

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
2199-8803-6016	Šilumos tinklų	12.50 m	1996
Įregistravimo pagrindas:	1996-11-29 Statinio priėmimo naudoti aktas 1998-12-22 Perdavimo - priėmimo aktas		
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.		
Kitos daiktinės teisės:	Įrašų nėra		
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra		
Žymos:	Įrašų nėra		
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2199-8803-7013, esantys adresu Klaipėda, Klaipėdos g. 15

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
2199-8803-7013	Šilumos tinklų	18.46 m	1996
Įregistravimo pagrindas:	1996-11-29 Statinio priėmimo naudoti aktas 1998-12-22 Perdavimo - priėmimo aktas		
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.		
Kitos daiktinės teisės:	Įrašų nėra		
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra		
Žymos:	Įrašų nėra		
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai - Šilumotiekio linijos įvadas, unikalus numeris 4400-2205-2920, esantys adresu Klaipėda, K. Donelaičio g. 6B

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-2205-2920	Šilumos tinklų	66.69 m	2011
Įregistravimo pagrindas:	2011-10-18 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-2036		
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.		
Kitos daiktinės teisės:	Įrašų nėra		
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra		
Žymos:	Įrašų nėra		
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

**Inžineriniai tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 2100-1124-7015, esantys adresu Klaipėda, Gintaro g. 1**

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
2100-1124-7015	Šilumos tinklų	154 m	1975
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2012-08-21 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 961 2012-10-25 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. ITA-365		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Įrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Įrašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

**Šilumos tinklai - Šilumos tiekimo įvadas, unikalus numeris 4400-2045-2388, esantys adresu Klaipėda, Liepojos g. 5**

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-2045-2388	Šilumos tinklų	241.40 m	1997-2010
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2012-10-23 Apylinkės teismo sprendimas Nr. 2-11214-122/2012		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Įrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Įrašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

**Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-2438-0876, esantys adresu Klaipėda, Taikos pr. 76A**

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-2438-0876	Šilumos tinklų	166.60 m	2012
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2012-12-17 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. VS-6018		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Įrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Įrašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

**Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-2824-2790, esantys adresu Klaipėda, Naujoji Uosto g. 18**

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
-------------------	---------------------------------------	--------	-----------------

4400-2824-2790	Šilumos tinklų	21.75 m	1999
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2014-07-02 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (9-4)-187K		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Įrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Įrašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai – Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-2837-4847, esantys adresu Klaipėda, Taikos pr. 76

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-2837-4847	Šilumos tinklų	65.47 m	1978
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2014-07-02 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (9-4)-187K		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Įrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Įrašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai – Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-2890-5864, esantys adresu Klaipėda, nuo Sportininkų g. 28 iki Sportininkų g. 24

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-2890-5864	Šilumos tinklų	4.88 m	1967
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2014-07-02 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (9-4)-187K		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Įrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Įrašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai – Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-2859-0741, esantys adresu Klaipėda, nuo Smiltelės g. 20 iki Smiltelės g. 18

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-2859-0741	Šilumos tinklų	50.84 m	1989
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2014-07-02 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (9-4)-187K		

<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Jrašų nėra
<b>Juridiniai faktai:</b>	Jrašų nėra
<b>Žymos:</b>	Jrašų nėra
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas

Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-2859-2425, esantys adresu Klaipėda, Nuo kameros 1Š-2-2 į K. Donelaičio a. 5

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-2859-2425	Šilumos tinklų	14.31 m	1974
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2014-07-01 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (9-4)-185K		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Jrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Jrašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Jrašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-3005-1068, esantys adresu Klaipėda, Klaipėdos g. 10

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-3005-1068	Šilumos tinklų	4.99 m	1996
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2014-09-26 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (9-4)-211K		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Jrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Jrašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Jrašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-4049-3903, esantys adresu Priešpilio g.

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-4049-3903	Šilumos tinklų	442.95m	2015
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2016-04-04 Statybos užbaigimo aktas Nr. ACCA-30-160404-00025		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Jrašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Jrašų nėra		

<b>Žymos:</b>	Irašų nėra
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas

**Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-4100-4768, esantys adresu Klaipėda, Šiaulių g.36**

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-4100-4768	Šilumos tinklų	39.94 m	1976
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2017-03-29 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (48-1)-407k		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Irašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Irašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Irašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

**Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-4568-4311, esantys adresu Klaipėda, Vilhelmo Berbomo g.**

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-4568-4311	Šilumos tinklų	293.54 m	1995
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2017-08-07 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (48-1)-474K		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Irašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Irašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Irašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		

**Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-5110-8702, esantys adresu Klaipėda, Irklų g. 1**

Unikalus numeris:	Turto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Statybos metai:
4400-5110-8702	Šilumos tinklų	68.11 m	2018
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2019-04-12 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCR-60-190412-01018		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Irašų nėra		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Irašų nėra		
<b>Žymos:</b>	Irašų nėra		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas		



**Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:**

Vertinamo nekilnojamojo turto nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2022 m. rugsėjo 08 d.) yra:

**322500,30 EUR (trys šimtai dvidešimt du tūkstančiai penki šimtai eurų, 30 cent.).** Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą akcijų skaičius – **11207 vnt.** paprastųjų vardinių nematerialių 2,90 EUR nominalios vertės AB „Klaipėdos energija“, akcijų su 0 EUR akcijos nominalios vertės priedu (viso priedas 0 EUR), kas atitinka nustatytą nepiniginio įnašo vertę, t.y. atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų nominalių verčių priedų (akcijų nominalių verčių perviršio) sumą.

Tame skaičiuje

Eil.Nr.	Objektas	Unikalus numeris	Rinkos vertė, EUR	Akcijų skaičius, vnt.
1	Šilumos tinklai	2100-1005-7015	5916,00	2040
2	Šilumos tinklai	2100-1010-4015	3027,60	1044
3	Šilumos tinklai	2100-1006-7011	1325,30	457
4	Šilumos tinklai	2100-1001-1013	426,30	147
5	Šilumos tinklai	2199-8803-2016	104,40	36
6	Šilumos tinklai	2199-8803-6016	263,90	91
7	Šilumos tinklai	2199-8803-7013	388,60	134
8	Šilumos tinklai	4400-2205-2920	3578,60	1234
9	Šilumos tinklai	2100-1124-7015	3778,70	1303
10	Šilumos tinklai	4400-2045-2388	31064,80	10712
11	Šilumos tinklai	4400-2438-0876	17118,70	5903
12	Šilumos tinklai	4400-2824-2790	533,60	184
13	Šilumos tinklai	4400-2837-4847	8694,20	2998
14	Šilumos tinklai	4400-2890-5864	66,70	23
15	Šilumos tinklai	4400-2859-0741	681,50	235
16	Šilumos tinklai	4400-2859-2425	1618,20	558
17	Šilumos tinklai	4400-3005-1068	104,40	36
18	Šilumos tinklai	4400-4049-3903	225037,10	77599
19	Šilumos tinklai	4400-4100-4768	4521,10	1559
20	Šilumos tinklai	4400-4568-4311	8224,40	2836
21	Šilumos tinklai	4400-5110-8702	6026,20	2078

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

**Turto vertintojas:** *pasirašyta el.parašu*  
 Kv. paž. Nr. A 000513, išduotas 2008 m. balandžio mėn. 02 d.

Svetlana Kolpak-Saletienė

**Direktorius:** *pasirašyta el.parašu*  
 Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076

Giedrius Bagočiūnas

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823 (buveinės adresas – Liepų g. 11, LT-92138 Klaipėda; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę, įstatinio kapitalo formavimo nepiniginiu įnašu tikslu.

Vertinamas turtas:

- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2100-1005-7015, esantys adresu Klaipėda, Taikos pr.;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklų vamzdynai, unikalus numeris 2100-1010-4015, esantys adresu Klaipėda, Smiltelės g. 14;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 2100-1006-7011, esantys adresu Klaipėda, Šermukšnių g.;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklų vamzdynai, unikalus numeris 2100-1001-1013, esantys adresu Klaipėda, Liepų g. 43A;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 2199-8803-2016, esantys adresu Klaipėda;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 2199-8803-6016, esantys adresu Klaipėda, Klaipėdos g. 17;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 2199-8803-7013, esantys adresu Klaipėda, Klaipėdos g. 15;
- Šilumos tinklai - Šilumotiekio linijos įvadas, unikalus numeris 4400-2205-2920, esantys adresu Klaipėda, K. Donelaičio g. 6B;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 2100-1124-7015, esantys adresu Klaipėda, Gintaro g. 1;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai - Šilumos tiekimo įvadas, unikalus numeris 4400-2045-2388, esantys adresu Klaipėda, Liepojos g. 5;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-2438-0876, esantys adresu Klaipėda, Taikos pr. 76A;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-2824-2790, esantys adresu Klaipėda, Naujoji Uosto g. 18;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-2837-4847, esantys adresu Klaipėda, Taikos pr. 76;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-2890-5864, esantys adresu Klaipėda, nuo Sportininkų g. 28 iki Sportininkų g. 24;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-2859-0741, esantys adresu Klaipėda, nuo Smiltelės g. 20 iki Smiltelės g. 18;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-2859-2425, esantys adresu Klaipėda, Nuo kameros 1Š-2-2 į K. Donelaičio a. 5;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-3005-1068, esantys adresu Klaipėda, Klaipėdos g. 10;
- Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, unikalus numeris 4400-4049-3903, esantys adresu Priešpilio g.;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-4100-4768, esantys adresu Klaipėda, Šiaulių g.36;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-4568-4311, esantys adresu Klaipėda, Vilhelmo Berbomo g.;
- Šilumos tinklai - Šilumos tinklai, unikalus numeris 4400-5110-8702, esantys adresu Klaipėda, Irlų g. 1;

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT22-TVCAP-00000022-5, išduotas 2022 m. liepos mėn. 05 d., galioja 2022 07 08 – 2023 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, Vilnius 08217; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2022 m. rugsėjo 08 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintoja Svetlana Kolpak-Saletienė (Kv. paž. Nr. A 000513, išduotas 2008 m. balandžio 02 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS įmonės Direktorius Giedrius Bagočiūnas.

*Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita*

*Nekilnojamasis turtas, esantis adresu Klaipėda (pagal sąrašą)*

*Turto vertės nustatymo data: 2022 m. rugsėjo 08 d.*

Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.



Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė.

## TURINYS

1. BENDROJI DALIS	13
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI	13
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	14
1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS	14
1.4. TURTO VERTINTOJAS	14
1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	14
1.6. TYRIMO APIMTIS	14
1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI	15
1.8. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINAMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	15
1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS	16
1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIIDOS	17
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	18
2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI	18
2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS	21
2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA	27
2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	31
2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA	36
2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS	36
3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	37
3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI	37
3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	38
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	38
4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS	44
ATASKAITOS PRIEDAI	51
1. APŽIŪROS AKTAS;	
2. FOTONUOTRAUKOS;	
3. VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRAS DOKUMENTAI, KOPIJOS;	
4. KITI DOKUMENTAI.	

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI

- ▶ **Nekilnojamasis turtas** – žemė ir kiti objektai, kurie yra natūrali žemės dalis, pvz., medžiai ir mineralinės iškasenos, su žeme susieti objektai, pavyzdžiui, pastatai ar jų aplinkos pagerinimo darbai, visi stacionarūs pastatų priklausiniai, pvz., mechaniniai ir elektros įrenginiai, naudojami pastatui aptarnauti ir esantys ant žemės ar po žeme.<sup>1</sup>
- ▶ **Individualusis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.<sup>1</sup>
- ▶ **Turto ir verslo vertinimo metodika** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka.<sup>1</sup>
- ▶ **Turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovas** (toliau – **užsakovas**) – fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kuriems pagal jų nuostatus suteikta teisė sudaryti sutartis, sudarę su turto arba verslo vertinimo įmone turto arba verslo vertinimo sutartį.<sup>1</sup>
- ▶ **Turto arba verslo vertinimo įmonė** – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.<sup>1</sup>
- ▶ **Turto arba verslo vertintojas** – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.<sup>1</sup>
- ▶ **Rinkos vertė** – apskaičiuota suma, kuri tinkamai pristačius turtą rinkai vertinimo datą turėtų būti gauta už turtą ar įsipareigojimą sudarant sandorį įprastomis rinkos sąlygomis tarp norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo, tinkamai pristačius turtą rinkai, kai šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir laisva valia.<sup>1</sup>
- ▶ **Teisės į nekilnojamąjį turtą** – visos su nekilnojamojo turto nuosavybe susijusios teisės, interesai ir nauda.<sup>2</sup>
- ▶ **Specialioji prielaida** – prielaida, pagal kurią yra pripažįstami faktai, kurie skiriasi nuo faktiškai esančių vertinimo datą arba kurios tipinis rinkos dalyvis vertinimo datą nepadarytų.<sup>1</sup>
- ▶ **Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas** yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas gali būti apibrėžiamas esamo ar alternatyvaus turto atžvilgiu. Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią jis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į rinkos dalyvio numatytą turto paskirtį.
- ▶ **Nekilnojamojo turto masinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama.
- ▶ **Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė** – nekilnojamojo turto vertė, nustatyta Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo straipsnio 2 dalyje nurodytais turto vertinimo metodais ir būdais.

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

<sup>2</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022.

## **1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS**

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

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

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

## **1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS**

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823 (buveinės adresas – Liepų g. 11, LT-92138 Klaipėda; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę, įstatinio kapitalo formavimo nepiniginiu įnašu tikslu.

## **1.4. TURTO VERTINTOJAS**

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT22-TVCAP-00000022-5, išduotas 2022 m. liepos mėn. 05 d., galioja 2022 07 08 – 2023 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, Vilnius 08217; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2022 m. rugsėjo 08 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintoja Svetlana Kolpak-Saletienė (Kv. paž. Nr. A 000513, išduotas 2008 m. balandžio 02 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS įmonės Direktorius Giedrius Bagočiūnas.

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

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu.

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

## **1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS**

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį:

Pagal TVS Vertinimo pagrindas – Pirmos kategorijos, kuri parodo labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose bei Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai surašyti nacionalinės Lietuvos Respublikos valiutos – euro išraiška.

## **1.6. TYRIMO APIMTIS**

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant turto vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms, analizėms, kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ir analizės atliekamos naudojantis tik viešai prieinamą arba užsakovo

pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekamos tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

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

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

### 1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto vertinimą:

- ▶ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio mėn. 22 d. Nr. XI-1497;
- ▶ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio mėn. 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- ▶ Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas "DĖL FINANSŲ MINISTRO 2012 m. BALANDŽIO 27 d. ĮSAKIMO Nr. 1K-159 „DĖL TURTO IR VERSLO VERTINIMO METODIKOS PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO", 2013 m. gegužės 31 d. Nr. 1K-194;
- ▶ Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022;
- ▶ Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas (Žin., 2012, Nr. 50-2503);
- ▶ Patvirtinti Europos turto vertinimo standartai, 2020;
- ▶ Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- ▶ Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- ▶ Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas;
- ▶ Valstybės įmonės Registrų centro internetinis puslapis ([www.kada.lt](http://www.kada.lt));
- ▶ Kiti teisiniai aktai.

Vertinant nekilnojamąjį turtą vertintojas naudojami:

- ▶ Užsakovo pateikta kadastrinių matavimų bylos kopija;
- ▶ Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- ▶ Užsakovo pateiktu Pažymėjimu/Registro išrašu apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre;
- ▶ Užsakovo pateikta raštiška ir žodine informacija;
- ▶ Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymo kursų, sesijų ir seminarų medžiaga (1997 – 2022);
- ▶ Vertintojo duomenų banke sukauptais duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, informacijos ir atliktų darbų (įvertinimo ataskaitų) archyvais;
- ▶ UAB APUS TURTAS duomenų banku;
- ▶ Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenimis;
- ▶ Valstybės įmonės Registrų centras pateiktais sandorių duomenimis;
- ▶ Teisiniais, metodiniais nurodymais ir literatūra, informaciniais šaltiniais bei periodiniais reklaminiais leidiniais;
- ▶ Interaktyviais žemėlapiais: [www.maps.lt](http://www.maps.lt), [www.regia.lt](http://www.regia.lt).

### 1.8. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINAMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2022 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai.

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2020 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

Turto vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.

#### 1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS

- ▶ Vertintojas pasinaudojo užsakovo pateiktais dokumentais bei jų kopijomis. Vertintojas detaliai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių, neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės, kadangi tai nėra vertinimo ataskaitos objektas.
- ▶ Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.
- ▶ Vertintojai neapžiūrėjo uždengtų, nematomų ar neprieinamų konstrukcijų ir daro prielaidą, kad šios konstrukcijos yra suremontuotos ir geroje būklėje, kadangi duomenų apie jų netinkamą būklę nebuvo, galimybės apžiūrėti nėra. Vertintojai negali pareikšti jokios nuomonės apie neapžiūrėtų konstrukcijų būklę ir ši ataskaita neturėtų būti traktuojama kaip objektų konstrukcijų būklės stabilumą patvirtinantis dokumentas.
- ▶ Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą, paslėptus defektus, jei pateiktų duomenų neatitikimas esamai turto būklei turėtų įtakos vertės nustatymui.
- ▶ Šios ataskaitos autoriai neatsako už juridinius klausimus, nekilnojamojo turto apmatavimus ir kitus atliktus darbus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turto vertę įtakančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius veiksnius, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne nei nustatyta ataskaitoje, kadangi tokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- ▶ Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytos turto apžiūros datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunkcija, turto būklė iš esmės nepasikeitė, kadangi turto vertė nustatoma turto apžiūros dienai. Vertintojo nuomonė apie turto vertę galioja įvertinimo dieną. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- ▶ Turto vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę dėl vertinamo turto vertės. Ši nuomonė nėra privaloma užsakovui bei trečiosioms šalims. Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.
- ▶ Vertintojas neanalizavo turto savininko finansinės padėties bei turtinių įsipareigojimų. Vertintojo darbas nebuvo skirtas patikrinti turto savininko pateiktų dokumentų ir informacijos tikslumą, todėl vertintojas neatsako už nustatytą vertę, jei pateikti klaidingi duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- ▶ Vertintojas diskretiškai elgėsi su informacija, kurią gavo iš užsakovo vykdydamas užsakymą, neteikė jos ir ateityje neteiks tretiesiems asmenims be užsakovo / savininko ar pastarojo įgalioto asmens sutikimo.
- ▶ Vertinimo ataskaita yra konfidencialus dokumentas, parengtas pagal užsakovo užsakymą ir skirtas naudoti vertinimo ataskaitoje nurodytam vertinimo atvejui ir tikslui.
- ▶ Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.
- ▶ Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.
- ▶ Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- ▶ Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertę pagrįsti. Konkretūs faktiniai duomenys, kuriais remiantis buvo nustatyta vertė, laikomi bylose.
- ▶ Užsakovas patvirtina, kad vertinamo turto savininkas yra tinkamai informuotas apie vertinamo turto apžiūrą. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl klaidingos informacijos.



- ▶ Vertintojas vertindamas naudoja informaciją, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.
- ▶ VĮ Registrų centras nepateikia išsamių duomenų apie turtą, todėl vertintojas vadovaujasi tik jam žinoma informacija bei nagrinėja duomenis apie sandorius tokiu detalumu, kokį pateikia VĮ Registrų centras.
- ▶ Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto turto vertinimo, išskyrus įstatyme numatytus atvejus. Užsakovui pageidaujant, kad Vertintojas dalyvautų teismo ar kitos teisminės instancijos nagrinėjamoje byloje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas atskiras išankstinis susitarimas, už kiekvieną dalyvavimą atitinkamame procese numatantis papildomą Vertintojo atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.

#### 1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIIDOS

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

- ▶ Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje.
- ▶ Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą dėl vertinamo turto apžiūros.
- ▶ Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Atliekant vertinimą į bent kokį pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudoja turtu, neatsižvelgiama.
- ▶ Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei.  
Prielaidų taikymo motyvai:
  - vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
  - kai kurie iš ankščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
  - vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos sąvoką kaip apibrėžta TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.
- ▶ Vertintojai daro prielaidą, kad vertinamas objektas visais esminiais atžvilgiais tenkina reikalavimus, keliamus tokios paskirties objektams ir gali būti eksploatuojamas pagal visus teisės aktų reikalavimus, įskaitant statybos ir planavimo reikalavimus bei normas, priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, kitus norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu, kadangi kitokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- ▶ Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės 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 šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai, Vilnius 2005;

## 2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

### 2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI

**Rusijos karo veiksmai Ukrainoje ir atsinaujinusi pandemija Kinijoje slopina pasaulio ekonomikos plėtrą.** Karas per didėjančias žaliavų kainas, tiekimo grandines ir geopolitinį neapibrėžtumą paveikė ne tik šalis, kurios turėjo glaudžius prekybos ir finansinius ryšius su Rusija ir Ukraina, bet ir daugelį kitų pasaulio valstybių. Nors šie veiksniai pirmiausia lėtina ekonomikų augimą, tačiau jie reikšmingai prisideda ir prie pasaulyje didėjančio infliacinio spaudimo, stipriau paveikiančio besivystančios rinkos ekonomikas, kuriose gyventojų išlaidų maistui ir energijai dalis yra didesnė. Išsivysčiusiose pasaulio ekonomikose infliacinį spaudimą didina ir dėl įtemptos padėties darbo rinkoje aktyviau didinamas darbo užmokestis bei didelė vidaus paklausa. Atsinaujinusi pandemija ir griežtinamos prevencijos priemonės Azijoje, ypač Kinijoje, reikšmingai prisidėjo prie didėjančių trikdžių tiekimo grandinėse, kuriose prieš tai jau buvo matyti įtampos mažėjimo ženklų. Visame pasaulyje sparčiai kylančios kainos verčia daugelio valstybių centrinius bankus griežtinti vykdomą pinigų politiką, o dėl to griežtės finansinės sąlygos ir namų ūkiams bei verslui. Visa tai per tarptautinės prekybos ir finansinius ryšius veikia ekonominį aktyvumą ir kainų raidą Lietuvoje.

**Praėjus trims mėnesiams nuo Rusijos karo prieš Ukrainą pradžios, Lietuvos ekonomika rodo didelį atsparumą.** Kas mėnesį skelbiami didžiausių ekonomikos sektorių – pramonės, statybos, prekybos ir paslaugų – įmonių apyvartų duomenys kovo–balandžio mėn. nerodė reikšmingesnių apyvartų mažėjimo ženklų. Iš kasdien Sodros atnaujinamo apdraustųjų visomis socialinio draudimo rūšimis asmenų skaičiaus taip pat matyti, kad iki šiol jokios dirbančių asmenų skaičiaus korekcijos nėra. Tik gana nedidelės yra gyventojų ir įmonių nuotaikų korekcijos. Palyginti su ankstesnėmis krizėmis, šiuo metu stebimos tiek gyventojų pasitikėjimo rodiklio dinamikos, tiek ekonomikos pasitikėjimo rodiklio dinamikos tendencijos yra panašesnės į stebėtas 2014 m., kai Rusija įvedė embargą daliai Europos Sąjungoje gaminamų prekių, nei į buvusias COVID-19 pandemijos pradžioje ar pasaulinės finansų krizės laikotarpiu. Pastebėtina, kad 2014–2015 m. Lietuvos ekonomikos plėtra buvo sulėtėjusi, tačiau ekonominio aktyvumo mažėjimo buvo išvengta. Nors reikšmingesnis ekonomikos kryptis 2022 m. kol kas yra mažai tikėtinas, karo ir pandemijos sukelti tiekimo grandinių trikdžiai ir didėjantis infliacinis spaudimas lėmė, kad namų ūkių vartojimas 2022 m. pirmąjį ketvirtį buvo šiek tiek mažesnis nei 2021 m. pabaigoje. Kita vertus, investicijų bei prekių ir paslaugų eksporto plėtra buvo gana stipri, atsižvelgiant į esamus neigiamus veiksnius. Pažymėtina, kad 2022 m. pirmąjį ketvirtį spartesnę investicijų plėtrą stabdė tiekimo trikdžiai ir pakilusios žaliavų kainos, o tai trukdė vykdyti investicinius projektus tiek viešajam, tiek privačiam sektoriams.

**2022 m. pirmąjį ketvirtį įtampa darbo rinkoje nesumažėjo.** Šiuo laikotarpiu užimtų gyventojų skaičius tebedidėjo, o nedarbo lygis sumažėjo iki 6,3 proc.<sup>1</sup>, t. y. lygio, artimo stebėtam prieš pandemiją. Kad įtampa darbo rinkoje reikšmingiau nemažėja, rodo ir įmonių, nurodžiusių darbuotojų trūkumą, kaip veiklą ribojantį veiksnių, dalis, ji ir toliau yra artima aukščiausiam lygiui nuo pasaulinės finansų krizės pradžios ir pastebima visuose didžiausiuose ekonomikos sektoriuose – statyboje, pramonėje, prekyboje ir paslaugų veiklose. Kad darbuotojų poreikis šiuo metu yra itin didelis, matyti ir iš istorinės aukštumas pasiekusio laisvų darbo vietų lygio, 2022 m. pirmąjį ketvirtį sudariusio 1,9 proc. Paskutinį kartą toks aukštas rodiklis buvo fiksuotas 2008 m., t. y. laikotarpiu, kai Lietuvos ekonomika buvo perkaitimo būsenos. Kol kas tik gana nedaug įtampą darbo rinkoje mažina iš Ukrainos atvykę karo pabėgėliai. Beveik trečdalis atvykusių darbingo amžiaus ukrainiečių yra įsidarbinę Lietuvoje, dar 6,3 tūkst. yra registruoti Užimtumo tarnyboje. Vis dėlto atvykstančių migrantų įgūdžių struktūra nebūtinai atitinka dabartinius darbo rinkos poreikius, taip pat tikėtina, kad reikšminga dalis šių imigrantų bus Lietuvoje tik laikinai. Tokia padėtis darbo rinkoje yra viena svarbiausių priežasčių, lemiančių spartų darbo

užmokesčio kilimą: šių metų pirmąjį ketvirtį jis per metus pakilo 14,0 proc. Privačiajame sektoriuje jis didėjo reikšmingai sparčiau nei viešajame – atitinkamai 16,2 ir 9,7 proc. Tikėtina, kad spartėjančiam nominaliojo darbo užmokesčio augimui iš dalies įtaką daro ir dėl infliacijos padidėję darbuotojų lūkesčiai.

Lietuvos ekonomikos raidai artimiausiais metais didžiausią įtaką darys Rusijos karo prieš Ukrainą eiga, pasaulinis pandeminės padėties valdymas ir tiekimo grandinių trikdžiai. Šių veiksnių pobūdis lemia, kad šiuo metu šalies ekonomikos prognozes gaubia itin didelis neapibrėžtumas. Nuolat besikeičianti padėtis Ukrainoje ir plečiamos sankcijos Rusijai, dėl kurių reikšmingai padidėja žaliavų kainos, slopins tiek Lietuvos, tiek pagrindinių prekybos partnerių ekonomikos augimą. Numatoma, kad lietuviškų prekių ir paslaugų paklausa užsienio rinkose 2022 m. mažės ir, nors tikimasi, kad nuo 2023 m. pradžios ji pradės atsigauti, tačiau prieš Rusijos invaziją į Ukrainą buvusį lygį turėtų pasiekti tik 2023 m. pabaigoje. Tokia išorės paklausos raida labiausiai prisidės prie vangesnės eksporto plėtros, kurią taip pat slopins ir su iššūkiais susidūręs paslaugas eksportuojantis transporto sektorius. Mažiau palanki eksportuojančiojo sektoriaus raida yra vienas svarbiausių veiksnių, lemsiančių menkesnę, nei anksčiau buvo tikimasi, investicijų raidą, ypač 2022 m. Vis dėlto numatomas reikšmingas valdžios investicijų padidėjimas ir pagreitį įgavusi būsto rinka sudarys sąlygas šiemet investicijoms augti, o 2023 m. tikimasi ir privačiojo sektoriaus investicijų atsigavimo. Didėjantis infliacinis spaudimas ribos vidaus vartojimą ne tik pagrindinėse prekybos partnerėse, bet ir Lietuvoje. Nors nominalusis darbo užmokestis ir toliau kils sparčiai, tačiau dėl padidėjusios infliacijos realusis darbo užmokestis 2022 m. sumažės pirmą kartą per dešimtmetį. Tai kartu su numatomu pinigų politikos griežtinimu, lemsiančiu palūkanų normų padidėjimą, bus pagrindiniai veiksniai, ribosiantys Lietuvos namų ūkių vartojimo augimą. Tiesa, dėl Vyriausybės priimto infliacijos pasekmių mažinimo paketo ir kitų nei darbo užmokestis pajamų augimo realiosios disponuojamosios namų ūkių pajamos šiek tiek didės ir šiemet, o kitąmet, sumažėjus infliacijai, vėl augs sparčiau. Tai kartu su mažinama taupymo norma namų ūkiams sudarys galimybių palaikyti gana spartų vartojimo augimą. Visi šie veiksniai turėtų lemti, kad Lietuvos ekonomika artimiausiais metais augs. Prognozuojama, kad Lietuvos realusis BVP 2022 m. padidės 2,1, o 2023 m. – 3,4 proc. Kartu pažymėtina, kad tokią Lietuvos ekonomikos raidos prognozę gaubia itin didelis neapibrėžtumas, o šiuo metu stebimų rizikų balansas yra itin neigiamas, t. y. yra reikšmingai didesnė tikimybė, kad ateityje ekonomikos raidos prognozės gali būti sumažintos nei padidintos.

Suintensyvėję tiekimo trikdžiai bei pakilusios energijos išteklių ir maisto žaliavų kainos toliau didina infliacinį spaudimą visose rinkose. Metinė infliacija Lietuvoje gegužės mėn. pasiekė 18,5 proc., ji augo ir kaimyninėse Baltijos šalyse, ir visoje euro zonoje. Po nedidelio įtampos tiekimo grandinėse atoslūgio metų pradžioje Rusijos pradėtas karas prieš Ukrainą ir dėl to besikeičiantys prekybos srutai bei padidėjęs COVID-19 susirgimų skaičius Azijoje sustiprino įtampą tiekimo grandinėse. Tiekimo problemos kartu su kilusiomis energijos ir maisto žaliavų kainomis ypač veikė pramonės prekių, energijos ir maisto kainas vartotojams. Pastaraisiais mėnesiais itin sparčiai pradėjo kilti maisto kainos – jos gegužės mėn. buvo beveik 25 proc. didesnės nei prieš metus. Beveik 30 proc. per metus balandžio mėn. pakilusios pasaulinės maisto žaliavų kainos, didėjusios pieno supirkimo kainos ir aliejaus tiekimo iš Ukrainos trikdžiai reikšmingai prisidėjo prie maisto kainų augimo. Numatoma, kad pakilusios maisto žaliavų, trąšų bei pašarų kainos veiks būsimo derliaus ir gyvulininkystės produkcijos kainas, o tai lems ir tolesnį maisto kainų augimą. Rinkose numatomas ir spartesnis, nei anksčiau tikėtasi, naftos kainų augimas, veikiantis energijos kainų prognozę. Pagal prielaidas, pagrįstas ateities sandorių informacija, numatoma, kad šiemet naftos kainos kils daugiau – vidutiniškai iki 106 JAV dol. už barelį – nei buvo tikėtasi anksčiau, o kitais metais, palaipsniui stabilizuojantis naftos rinkai, naftos kainos turėtų sumažėti iki 93 JAV dol. už barelį. Mažėjant naftos ir dujų kainoms, prognozuojama, kad energijos kainų augimas 2023 m. turėtų išblėsti. Be išorės veiksnių,

infliacijai Lietuvoje įtakos turi ir didelė vidaus paklausa, kuri sudaro palankesnes sąlygas perkelti savikainos padidėjimą į galutinio vartojimo prekių ir paslaugų kainas. Paslaugų kainos, kurios yra labiausiai sietinos su vidaus ekonomine raida, parodo šią įtaką. Jos kyla sparčiau – gegužės mėn. paslaugos brango 11,9 proc. metiniu tempu. Prognozuojama, kad paslaugų kainos šiemet kils 10,6 proc. vidutiniu metiniu tempu, o 2023 m. augimas sulėtės ir sudarys 5,7 proc. Atsižvelgiant į besikeičiančią situaciją žaliavų rinkose, suintensyvėjusius tiekimo trikdžius bei didesnį, nei tikėtasi anksčiau, savikainos padidėjimo perkėlimą į galutinio vartojimo prekių ir paslaugų kainas, prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija šiemet sudarys 15,2, o blėstant tiekimo trikdžiams ir mažėjant energijos išteklių kainoms, 2023 m. vidutinė metinė infliacija sumažės iki 4,6 proc.

## 1 lentelė. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida

	2022 m. birželio mėn. prognozė <sup>a</sup>			2022 m. kovo mėn. prognozė		
	2021	2022 <sup>b</sup>	2023 <sup>b</sup>	2021	2022 <sup>b</sup>	2023 <sup>b</sup>
<b>Kainų ir sąnaudų kaita (% , pokytis per metus)</b>						
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI	4,6	15,2	4,6	4,6	10,5	2,7
BVP defliatorius <sup>c</sup>	6,6	15,2	5,0	6,6	8,4	3,3
Darbo užmokestis	10,6	11,9	8,1	10,5	10,7	7,7
Importo defliatorius <sup>c</sup>	11,6	19,9	4,5	12,0	7,5	1,9
Eksporto defliatorius <sup>c</sup>	5,7	13,7	5,6	5,9	6,3	3,0
<b>Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)</b>						
Bendrasis vidaus produktas (BVP) <sup>c</sup>	4,9	2,1	3,4	4,8	2,7	2,7
Privačiojo vartojimo išlaidos <sup>c</sup>	7,3	5,4	3,8	7,2	4,7	4,9
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos <sup>c</sup>	0,6	1,5	-1,3	0,5	0,0	0,0
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas <sup>c</sup>	7,0	4,1	3,5	7,0	5,6	3,6
Prekių ir paslaugų eksportas <sup>c</sup>	15,9	7,4	2,9	14,1	5,2	1,9
Prekių ir paslaugų importas <sup>c</sup>	19,4	9,8	2,8	17,8	5,3	3,6
<b>Darbo rinka</b>						
Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)	7,1	7,3	7,2	7,1	7,1	7,3
Užimtųjų skaičius (% , pokytis per metus) <sup>d</sup>	1,2	0,6	0,3	1,2	1,0	-0,8
<b>Išorės sektorius (% , palyginti su BVP)</b>						
Prekių ir paslaugų balansas	4,2	-1,9	-0,9	3,8	3,0	2,5
Einamosios sąskaitos balansas	1,2	-4,5	-3,8	1,6	0,6	0,1
Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas	2,7	-2,5	-1,8	3,0	3,3	2,8

<sup>a</sup> Makroekonominių rodiklių prognozės parengtos remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2022 m. gegužės 18 d.

<sup>b</sup> Prognozė.

<sup>c</sup> Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

<sup>d</sup> Nacionalinių sąskaitų duomenys; užimtųjų skaičius apibrėžiamas pagal vidaus koncepciją.

Šaltinis: [https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/37380\\_952d05d2f076336a38fa6cfd73f186c1.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/37380_952d05d2f076336a38fa6cfd73f186c1.pdf)

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).






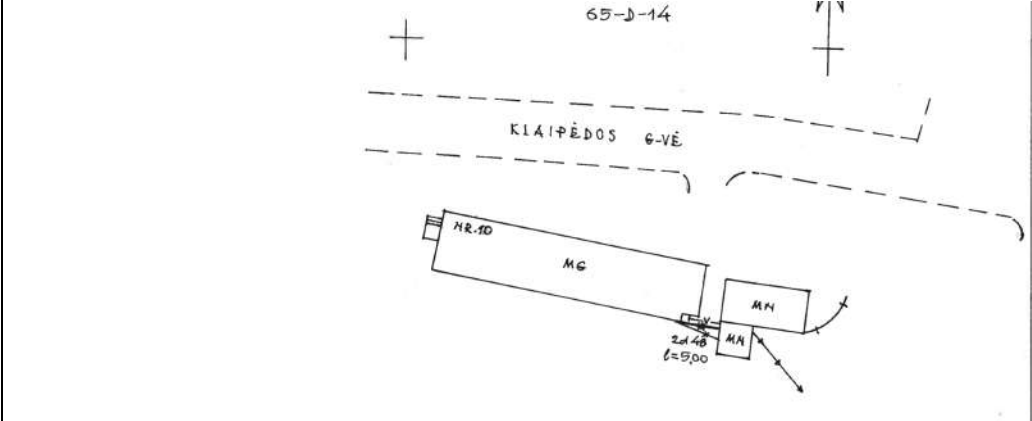

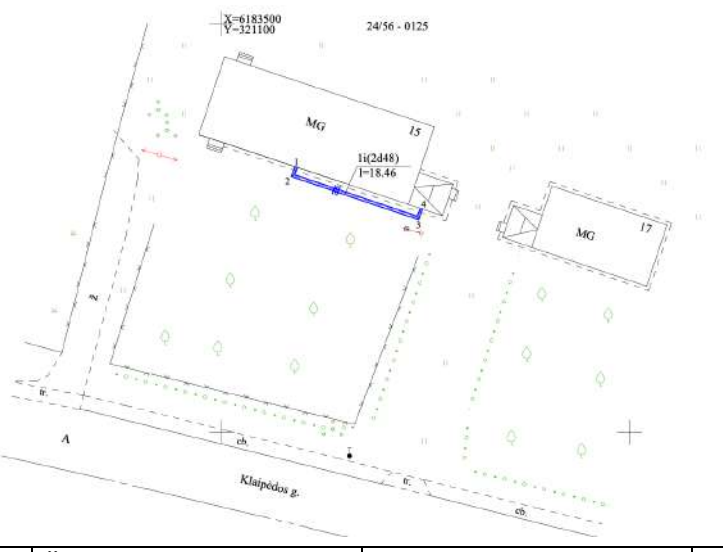
Klaipėdos miestas yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje. Klaipėdos miesto savivaldybės teritorija 2.1 paveiksle pažymėta pasvirais brūkšniais. Miestas vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje, pietuose ir rytuose – su Klaipėdos rajono savivaldybe. Klaipėdos miesto savivaldybės ir Klaipėdos apskrities centras – Klaipėdos miestas. Tai trečias pagal dydį Lietuvos miestas, stambus šalies transporto mazgas, kuriame susijungia jūros, sausumos ir geležinkelio keliai. Bendras miesto plotas – 9 800 ha (0,15 proc. šalies teritorijos ploto). Miestas užima labai patogią geografinę padėtį Baltijos jūros regione. Tai neužšalantis uostas prie Baltijos jūros ir Kuršių marių. Per miestą pratekanti Danės upė dalina jį į dvi dalis. Atstumas nuo Klaipėdos m. iki Vilniaus m. – 320 km, iki Kauno m. – 220 km, iki Palangos m. – 28 km. *Šaltinis: KLAIPĖDOS Miesto SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SVM-146 (7.21E), <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=112&ver=56>*

## 2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS


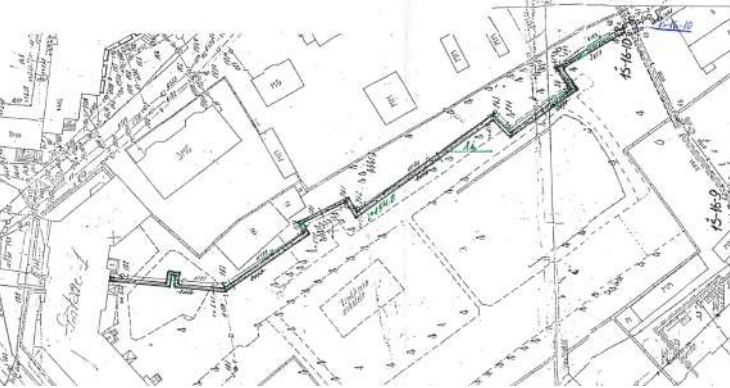


Vertinamas nekilnojamasis turtas yra žemiau nurodytais adresais:

Eil.Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Adresas
1	Šilumos tinklai	2100-1005-7015	Taikos pr. 16, 20
2	Šilumos tinklai	2100-1010-4015	Smiltelės g. 14





			
3	Šilumos tinklai	2100-1006-7011	Šermukšnių g. 10
			
4	Šilumos tinklai	2100-1001-1013	Liepų g. 43A
			
5	Šilumos tinklai	2199-8803-2016	Klaipėdos g. 10

			
6	Šilumos tinklai	2199-8803-6016	Klaipėdos g. 17
			
7	Šilumos tinklai	2199-8803-7013	Klaipėdos g. 15
			
8	Šilumos tinklai	4400-2205-2920	K. Donelaičio g. 6B


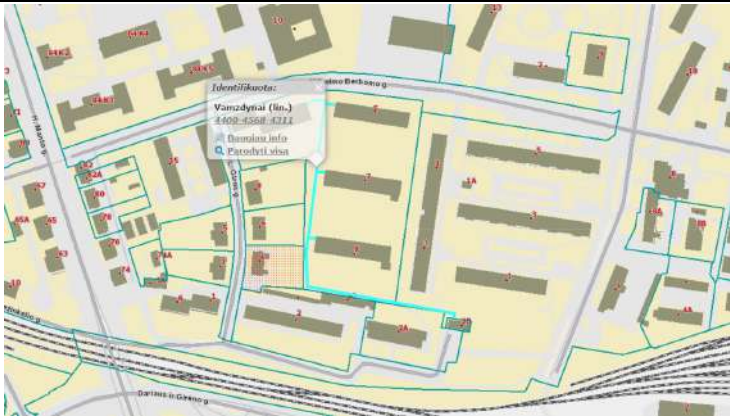



			
9	Šilumos tinklai	2100-1124-7015	Gintaro g. 1
			
10	Šilumos tinklai	4400-2045-2388	Liepojos g. 5
			
11	Šilumos tinklai	4400-2438-0876	Taikos pr. 76A
			
12	Šilumos tinklai	4400-2824-2790	Naujoji Uosto g. 18



			
13	Šilumos tinklai	4400-2837-4847	Taikos pr. 76
			
14	Šilumos tinklai	4400-2890-5864	Sportininkų g. 24
			
15	Šilumos tinklai	4400-2859-0741	Smiltelės g. 20
			
16	Šilumos tinklai	4400-2859-2425	K. Donelaičio a. 5

17	Šilumos tinklai	4400-3005-1068	Klaipėdos g. 10
18	Šilumos tinklai	4400-4049-3903	Priešpilio g.
19	Vandentiekio tinklai	4400-4100-4768	Šiaulių g.36

			
20	Šilumos tinklai	4400-4568-4311	Vilhelmo Berbomo g.
			
21	Šilumos tinklai	4400-5110-8702	Irklių g. 1, Klaipėda ( paž. plane – 1s )
			

### 2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai įrašomi į nekilnojamojo turto registrą. Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.

Nekilnojamojo turto registre registruojami šie nekilnojamieji daiktai, jeigu jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris:

- žemės sklypai;
- statiniai;



- butai daugiabučiuose namuose;
- patalpos.

Kartu su nekilnojamaisiais daiktais Nekilnojamojo turto registre registruojami daikto priklausiniai iš kito registro, nuosavybė, savininkas, juridinis pagrindas, valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, žymos, specialios naudojimo sąlygos, registro pastabos ir nuorodos, kita informacija, informacija apie išduotas galiojančias Pažymas sandoriui.

#### Turto juridinė charakteristika

##### Vandentiekio tinklai:

Eil.Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Adresas
1	Šilumos tinklai	2100-1005-7015	Taikos pr. 16, 20
2.1.	<b>Inžineriniai tinklai - Šiluminė trasa</b> <b>Klaipėda, Taikos pr.</b> Aprašymas / pastabos: <b>Ilgis=154,30m esanti Taikos pr. prie Nr.16 ir 20</b> Unikalus daikto numeris: <b>2100-1005-7015</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>1i</b> Statybos pradžios metai: <b>1965</b> Statybos pabaigos metai: <b>1965</b>		
2	Šilumos tinklai	2100-1010-4015	Smiltelės g. 14
2.1.	<b>Inžineriniai tinklai - Šilumos tinklų vamzdynai</b> <b>Klaipėda</b> Aprašymas / pastabos: <b>Iš viso L=117,0m: Vamzdynas (1i1) ilgis=103,0m Vamzdynas (1i2) ilgis=14,0m. esantys Smiltelės g. 14</b> Unikalus daikto numeris: <b>2100-1010-4015</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>1i</b> Statybos pradžios metai: <b>1988</b> Statybos pabaigos metai: <b>1988</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b>		
3	Šilumos tinklai	2100-1006-7011	Šermukšnių g. 10
2.1.	<b>Inžineriniai tinklai - Šilumos tinklai</b> <b>Klaipėda, Šermukšnių g.</b> Aprašymas / pastabos: <b>Ilgis=47,28m esantys Šermukšnių g. prie Nr.10 ir 12</b> Unikalus daikto numeris: <b>2100-1006-7011</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>1i</b> Statybos pradžios metai: <b>1984</b> Statybos pabaigos metai: <b>1981</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b>		
4	Šilumos tinklai	2100-1001-1013	Liepų g. 43A
2.1.	<b>Šilumos tinklai - Šilumos tinklų vamzdynas</b> Unikalus daikto numeris: <b>2100-1001-1013</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>1i</b> Statybos pradžios metai: <b>1957</b> Statybos pabaigos metai: <b>1957</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b> Ilgis: <b>41.30 m</b> Medžiaga: <b>Plienas</b> Šilumos tiekimo linijos reikšmė: <b>Skirstomoji (kvartinė)</b>		
5	Šilumos tinklai	2199-8803-2016	Klaipėdos g. 10
2.1.	<b>Inžineriniai tinklai - Šilumos tinklai</b> <b>Klaipėda</b> Aprašymas / pastabos: <b>Šilumos tinklai (1i) ilgis= 5m, esantys Klaipėdos g. Nr.10</b> Unikalus daikto numeris: <b>2199-8803-2016</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>i1</b> Statybos pradžios metai: <b>1996</b> Statybos pabaigos metai: <b>1996</b>		
6	Šilumos tinklai	2199-8803-6016	Klaipėdos g. 17
2.1.	<b>Inžineriniai tinklai - Šilumos tinklai</b> Aprašymas / pastabos: <b>Ilgis=12,50m</b> Unikalus daikto numeris: <b>2199-8803-6016</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>1i</b> Statybos pradžios metai: <b>1996</b> Statybos pabaigos metai: <b>1996</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b>		
7	Šilumos tinklai	2199-8803-7013	Klaipėdos g. 15

2.1. <b>Inžineriniai tinklai - Šiluminė trasa</b> Aprašymas / pastabos: <b>Ilgis=18,46m</b> Unikalus daikto numeris: <b>2199-8803-7013</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>1i</b> Statybos pradžios metai: <b>1996</b> Statybos pabaigos metai: <b>1996</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b>			
8	Šilumos tinklai	4400-2205-2920	K. Donelaičio g. 6B
2.5. <b>Šilumos tinklai - Šilumotiekio linijos įvadas</b> Unikalus daikto numeris: <b>4400-2205-2920</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>Š</b> Statybos pradžios metai: <b>2010</b> Statybos pabaigos metai: <b>2011</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b> Ilgis: <b>66.69 m</b> Medžiaga: <b>Metalas</b> Šilumos tiekimo linijos reikšmė: <b>Įvadinė</b>			
9	Šilumos tinklai	2100-1124-7015	Gintaro g. 1
2.6. <b>Inžineriniai tinklai - Šilumos tinklai</b> Aprašymas / pastabos: <b>L=154,0m</b> Unikalus daikto numeris: <b>2100-1124-7015</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>1i</b>  Statybos pradžios metai: <b>1975</b> Statybos pabaigos metai: <b>1975</b>			
10	Šilumos tinklai	4400-2045-2388	Liepojos g. 5
2.48. <b>Šilumos tinklai - Šilumos tiekimo įvadas</b> Unikalus daikto numeris: <b>4400-2045-2388</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>7i</b> Statybos pradžios metai: <b>1997</b> Statybos pabaigos metai: <b>2010</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b> Ilgis: <b>241.40 m</b> Medžiaga: <b>Plienas</b> Šilumos tiekimo linijos reikšmė: <b>Įvadinė</b>			
11	Šilumos tinklai	4400-2438-0876	Taikos pr. 76A
2.4. <b>Šilumos tinklai - Šilumos tinklai</b> Unikalus daikto numeris: <b>4400-2438-0876</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>Š</b> Statybos pradžios metai: <b>2011</b> Statybos pabaigos metai: <b>2012</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b> Ilgis: <b>166.60 m</b> Medžiaga: <b>Plienas</b> Šilumos tiekimo linijos reikšmė: <b>Įvadinė</b>			
12	Šilumos tinklai	4400-2824-2790	Naujoji Uosto g. 18
2.4. <b>Šilumos tinklai - Šilumos tinklai</b> Unikalus daikto numeris: <b>4400-2438-0876</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>Š</b> Statybos pradžios metai: <b>2011</b> Statybos pabaigos metai: <b>2012</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b> Ilgis: <b>166.60 m</b> Medžiaga: <b>Plienas</b> Šilumos tiekimo linijos reikšmė: <b>Įvadinė</b>			
13	Šilumos tinklai	4400-2837-4847	Taikos pr. 76
2.1. <b>Šilumos tinklai - Šilumos tinklai</b> Unikalus daikto numeris: <b>4400-2837-4847</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>1i</b> Statybos pradžios metai: <b>1978</b> Statybos pabaigos metai: <b>1978</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b> Ilgis: <b>65.47 m</b> Medžiaga: <b>Plienas</b> Šilumos tiekimo linijos reikšmė: <b>Įvadinė</b>			
14	Šilumos tinklai	4400-2890-5864	Sportininkų g. 24

2.1.		Šilumos tinklai - Šilumos tinklai Klaipėda Aprašymas / pastabos: Nuo Sportininkų g. 28 iki Sportininkų g. 24 Unikalus daikto numeris: 4400-2890-5864 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Šilumos tinklų Žymėjimas plane: 1š Statybos pradžios metai: 1967 Statybos pabaigos metai: 1967 Baigtumo procentas: 100 % Ilgis: 4.88 m Medžiaga: Plienas Šilumos tiekimo linijos reikšmė: Ivarinė	
15	Šilumos tinklai	4400-2859-0741	Smiltelės g. 20
2.1.		Šilumos tinklai - Šiluminė trasa Klaipėda Aprašymas / pastabos: Nuo Smiltelės g. 20 iki Smiltelės g. 18 Unikalus daikto numeris: 4400-2859-0741 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Šilumos tinklų Žymėjimas plane: 1š Statybos pradžios metai: 1989 Statybos pabaigos metai: 1989 Baigtumo procentas: 100 % Ilgis: 50.84 m Medžiaga: Plienas Šilumos tiekimo linijos reikšmė: Ivarinė	
16	Šilumos tinklai	4400-2859-2425	K. Donelaičio a. 5
2.1.		Šilumos tinklai - Šiluminė trasa Klaipėda Aprašymas / pastabos: Nuo kameros 1Š-2-2 į K. Donelaičio a. 5 Unikalus daikto numeris: 4400-2859-2425 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Šilumos tinklų Žymėjimas plane: 1š Statybos pradžios metai: 1974 Statybos pabaigos metai: 1981 Baigtumo procentas: 100 % Ilgis: 14.31 m Medžiaga: Plienas Šilumos tiekimo linijos reikšmė: Ivarinė	
17	Šilumos tinklai	4400-3005-1068	Klaipėdos g. 10
2.1.		Šilumos tinklai - Šiluminė trasa Unikalus daikto numeris: 4400-3005-1068 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Šilumos tinklų Žymėjimas plane: 1i Statybos pradžios metai: 1996 Statybos pabaigos metai: 1996 Baigtumo procentas: 100 % Ilgis: 4.99 m Medžiaga: Plienas Šilumos tiekimo linijos reikšmė: Ivarinė	
18	Šilumos tinklai	4400-4049-3903	Priešpilio g.
2.12.		Šilumos tinklai - Šilumos tinklai Unikalus daikto numeris: 4400-4049-3903 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Šilumos tinklų Žymėjimas plane: 1i Statybos pradžios metai: 2012 Statybos pabaigos metai: 2015 Statinio kategorija: Ypatingasis Baigtumo procentas: 100 % Ilgis: 442.95 m Medžiaga: Plienas Šilumos tiekimo linijos reikšmė: Magistralinė	
19	Šilumos tinklai	4400-4100-4768	Šaulių g. 36
2.1.		Šilumos tinklai - Šilumos tinklai Klaipėda Aprašymas / pastabos: Šilumos trasa į Šaulių g.36 Unikalus daikto numeris: 4400-4100-4768 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Šilumos tinklų Žymėjimas plane: 1i Statybos pradžios metai: 1976 Statybos pabaigos metai: 1976 Statinio kategorija: II grupės nesudėtingasis Baigtumo procentas: 100 % Ilgis: 39.94 m Medžiaga: Plienas Šilumos tiekimo linijos reikšmė: Ivarinė	
20	Šilumos tinklai	4400-4568-4311	Vilhelmo Berbomo g.

2.1. <b>Šilumos tinklai - Šilumos tinklai</b> Klaipėda, Vilhelmo Berbomo g. Unikalus daikto numeris: <b>4400-4568-4311</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>1l</b> Statybos pradžios metai: <b>1995</b> Statybos pabaigos metai: <b>1995</b> Statinio kategorija: <b>II grupės nesudėtingasis</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b> Ilgis: <b>293.54 m</b> Medžiaga: <b>Plienas</b> Šilumos tiekimo linijos reikšmė: <b>Įvadinė</b>			
21	Šilumos tinklai	4400-5110-8702	Irklų g. 1, Klaipėda ( paž. plane – 1s )
2.1. <b>Šilumos tinklai - Šilumos tinklai</b> Unikalus daikto numeris: <b>4400-5110-8702</b> Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Šilumos tinklų</b> Žymėjimas plane: <b>1s</b> Statybos pradžios metai: <b>2016</b> Statybos pabaigos metai: <b>2018</b> Statinio kategorija: <b>Nepattingasis</b> Baigtumo procentas: <b>100 %</b> Ilgis: <b>68.11 m</b> Šilumos tiekimo linijos reikšmė: <b>Įvadinė</b>			

Juridinė charakteristika nustatyta naudojantis Nekilnojamojo turto registre įregistruotais nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimo duomenimis. Nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašai pateikti ataskaitos prieduose.

#### 2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas – Šilumos tinklai - Šiluminė trasa, esantys Klaipėdos mieste (žr.sąrašą).

Eil.Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Adresas	Sudėtinės dalys	Pažymėjimas plane	Statybos pradžios metai	Ilgis, m	Skersmuo, mm	
1	Šilumos tinklai	2100-1005-7015	Taikos pr. 16, 20						
				vamzdynas	1i	1975	154	108	tranšėjoje (kanalų)/užs
				viso:			154		
2	Šilumos tinklai	2100-1010-4015	Smiltelės g. 14						
				vamzdynas	1i1	1988	103	2d 70	praeinamuojuose/kanaluose/teritorija
				vamzdynas	1i2	1988	14	2d 35, 2d 45	praeinamuojuose/kanaluose/teritorija
				viso:			117		
3	Šilumos tinklai	2100-1006-7011	Šermukšnių g. 10						
				vamzdynas	1i	1981	47,28	2d89	praeinamuojuose/kanaluose/teritorija
				viso:			47,28		
4	Šilumos tinklai	2100-1001-1013	Liepų g. 43A						
				vamzdynas	1i	1957	41,3	2x50	nepraeinamuojuose/kanaluose/teritorija
				viso:			41,3		
5	Šilumos tinklai	2199-8803-2016	Klaipėdos g. 10						
				vamzdynas		1996	5	2x48	tranšėjoje (kanalų)/užs
				viso:			5		
6	Šilumos tinklai	2199-8803-6016	Klaipėdos g. 17						
				vamzdynas	1i	1996	12,5	2x48	tranšėjoje (kanalų)/užs
				viso:			12,5		



				vamzdynas	Š	2011	66,69	33/110	tranšėjoje (kanalų)/užs
				viso:			66,69		
9	Šilumos tinklai	2100-1124-7015	Gintaro g. 1						
				vamzdynas	1i	1965	154,3	2xd50, 2xd75	tranšėjoje (drenažu)/užs
				viso:			154,3		teitorija
10	Šilumos tinklai	4400-2045-2388	Liepojos g. 5						
				vamzdynas	7il	2010	241,4	2x150	tranšėjoje (kanalų)/užs
				kamera	130	2010	2	2,63x2x1,9	
				viso:			243,4		
11	Šilumos tinklai	4400-2438-0876	Taikos pr. 76A						
				vamzdynas	Š	2012	166,6	100	
				viso:			166,6		
12	Šilumos tinklai	4400-2824-2790	Naujoji Uosto g. 18						
				vamzdynas	1š1	1999	11,09	50	
				vamzdynas	1š2	1999	10,66	50	
				viso:			21,75		
13	Šilumos tinklai	4400-2837-4847	Taikos pr. 76						
				vamzdynas	1i1	1978	32,77	2x100	nepraeinam kanaluose/teritorija
				vamzdynas	1i2	1978	32,7	2x50	nepraeinam kanaluose/teritorija
				drenažas	1i3	1978	28,7	100	
				šulinys	148a	1978		1000	
				šulinys	149a	1978		1000	
				šulinys	143b	1978		1000	
				šulinys	142b	1978		1000	
				šulinys	145a	1978		1000	
				viso:			94,17		
14	Šilumos tinklai	4400-2890-5864	Sportininkų g. 24						
				vamzdynas	1š1	1967	4,88	2x70	
				viso:			4,88		
15	Šilumos tinklai	4400-2859-0741	Smiltelės g. 20						
				vamzdynas	1š1	1989	50,84	2x76	

				kamera	15-2-2	1974		2,35x2,x35x2,1	
				viso:			14,31		
17	Šilumos tinklai	4400-3005-1068	Klaipėdos g. 10						
				vamzdynas	1i	1996	4,99	48	
				viso:			4,99		
18	Šilumos tinklai	4400-4049-3903	Priešpilio g.						
				vamzdynas	1i1	2015	284,18	2x168/250	tranšėjoje (kanalų)/užs
				vamzdynas	1i2	2015	149,69	2x114/200	tranšėjoje (kanalų)/užs
				vamzdynas	1i3	2015	9,08	2x76/140	tranšėjoje (kanalų)/užs
				futliaras	1i4	2015	50	500	
				šulinys	59d	2015		1000	
				šulinys	55	2015		1000	
				šulinys	57	2015		1000	
				šulinys	54	2015		1000	
				šulinys	104	2015		1000	
				šulinys	161b	2015		1000	
				šulinys	143a	2015		1000	
				viso:			492,95		
19	Šilumos tinklai	4400-4100-4768	Šaulių g. 36						
				vamzdynas	1i	1976	39,94	2x76/140	tranšėjoje (kanalų)/užs
				šulinys	76a	1976			
				viso:			39,94		
20	Šilumos tinklai	4400-4568-4311	Vilhelmo Berbomo g.						
				vamzdynas	1i1	1995	152,9	2x80	tranšėjoje (kanalų)/užs
				vamzdynas	1i2	1995	102,53	2x70	tranšėjoje (kanalų)/užs
				vamzdynas	1i3	1995	38,11	2x50	tranšėjoje (kanalų)/užs

				drenažo šulinys	150	2018		1000	
						<b>viso:</b>	128,31		

**Vertinamo turto potencialūs pirkėjai** – fiziniai/juridiniai asmenys, norintys turėti vertinamą turtą Klaipėdos mieste.

Apžiūros metu nustatyta būklė – žr.aprašymą \*.

*\*„Labai gera“, t.y. patalpų įrengimui yra panaudotos kokybiškos medžiagos, įrengimo lygis – pagerinimai, suteikiantys papildomą vertę; „Gera“, t.y. patalpos atitinka standartinius tokioms patalpoms keliamus reikalavimus, būdingus tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms; „Vidutinė“, t.y. nepilnai atitinka tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja remonto; „Bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja kapitalinio remonto; „Labai bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja rekonstrukcijos; „Avarinė“, t.y. pastatui/patalpai yra nustatyta avarinė būklė (įregistruotas Statinio pripažinimo avariniu aktas).*

## 2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA

### Vertinamo turto likvidumas

Vertinamo turto likvidumas – žemas. Analogiškų turto pasiūlos ir paklausos rinkoje lygis žemas.

### Potencialūs vertinamo turto pirkėjai

Vertintojo nuomone, potencialūs objekto pirkėjai galėtų būti:

- fiziniai/juridiniai asmenys, kurių veikloje reikalingas vertinamas turtas.

## 2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

Turto vertės koncepcijos pamatas yra geriausias ir maksimalus turto panaudojimas, apibrėžiamas kaip labiausiai tikėtinas fiziškai įmanomas turto panaudojimas, tinkamai pagrįstas, teisiškai leistinas ir finansiškai įmanomas, kurio dėka vertinamas turtas įgauna aukščiausią vertę. Panaudojimas, kuris nėra leistinas teisiniu požiūriu bei įmanomas fiziniu, negali būti laikomas maksimaliu ir geriausiu.

Atsižvelgiant į turto buvimo vietą, fizinius, ekonominius faktorius bei ateities perspektyvas, galima teigti, kad vertinamo turto panaudojimas esamai paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas.

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Vertinamas turtas neturi plėtros galimybių bei alternatyvaus panaudojimo.

### 3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

#### 3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI

##### **Lyginamasis metodas <sup>4</sup>**

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas, leidžiantis nustatyti vertę lyginant vertinamą turtą su analogišku ar panašiu žinomos kainos turtu. Pagal šį metodą pirmiausia nustatoma neseniai rinkoje įvykdytų sandorių analogišku ar panašiu turto sandorių kaina. Jeigu neseniai buvo įvykdyti keli tokie sandoriai, gali būti tikslinga įvertinti į pardavimo sąrašus įtraukto ar siūlomo parduoti analogiško ar panašaus turto kainą, aiškiai nustačius, kad tokia informacija yra aktuali ir kritiškai išanalizuota. Taip pat gali prireikti tokią informaciją apie kainas atitinkamai koreguoti, siekiant parodyti galimus skirtumus tarp faktinių sandorių ir vertinimo pagrindo, ir atsižvelgti į tokiam vertinimui atlikti priimtas prielaidas. Taip pat gali skirtis į kitus sandorius įtraukto ar kito vertinamo turto teisinės, ekonominės ir fizinės savybės.

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

Vertinamas turtas yra specialios paskirties ir retai parduodamas rinkoje bei pardavimo sandorių duomenis nėra viešai prieinami (Lietuvoje bei aplinkinėse šalyse nėra vieningo viešai prieinamo kilnojamojo turto registro, kuriame būtų fiksuojami ir pateikiami rinkai konkreto / panašaus turto sandorių duomenys – turto charakteristikos bei pardavimo kainos). Neturint išsamių duomenų apie įvykusius sandorius, lyginamasis metodas netaikomas.

##### **Pajamų metodas <sup>1</sup>**

Pajamų metodas – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę. Pagal šį metodą vertinamos pajamos, kurias turtas sukurs per naudingo tarnavimo laiką ir nurodoma jo kapitalizuota vertė. Kapitalizavimas yra pajamų perskaičiavimas į kapitalo sumą taikant atitinkamą diskonto normą. Pajamų srautas gali būti pakeistas pagal sutartį ar sutartis, arba jis gali būti kuriamas ne pagal sutartį, pvz., pelnas, numatomas gauti naudojant ar turint turtą. Pagal pajamų metodą turtas gali būti vertinamas taikant tokius skaičiavimo būdus:

- ▶ pajamų kapitalizacija, kai bendra kapitalizacijos norma yra pritaikoma vieno reprezentatyvaus laikotarpio pajamoms;
- ▶ diskontuotasis pinigų srautas, kai diskonto norma taikoma kelių būsimų laikotarpių pinigų srautams, diskontuotiems iki dabartinės vertės;
- ▶ įvairūs alternatyvūs kainos skaičiavimo būdai.

Pajamų metodas gali būti taikomas įvertinti įsipareigojimus apskaičiuojant pinigų srautus, reikalingus įsipareigojimui aptarnauti, kol jis yra įvykdyti.

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

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynyjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama: pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios

---

<sup>4</sup> Lietuvos respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio mėn. 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;

būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynusius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

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

Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Užsakovo pageidavimu, šis metodas turto vertinimo ataskaitoje naudojamas, užsakovas pateikė informaciją apie vertinamo turto generuojamus pinigų srautus bei patiriamas sąnaudas. Atsižvelgiant į tai, pajamų metodas naudojamas.

#### **Išlaidų (kaštų) metodas <sup>1</sup>**

Pagal išlaidų (kaštų) metodą vertė nustatoma remiantis ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiantį turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.

Šis metodas grindžiamas principu, kad jeigu gaištamo laiko, nepatogumo, rizikos ar kiti veiksniai nėra aktualūs, kaina, kurią už vertinamą turtą pirkėjas mokėtų rinkoje, nebūtų didesnė, nei kainuotų analogišką turtą nusipirkti ar pasigaminti. Dažnai dėl amžiaus ar nusidėvėjimo vertinamas turtas yra mažiau patrauklus, nei alternatyvus turtas, kurį galima nusipirkti ar sukurti. Tokiu atveju, priklausomai nuo taikomo vertinimo pagrindo gali prireikti koreguoti alternatyvaus turto savikainą.

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

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma rinkos verte. Vertinamo turto rinkos vertė negali būti nustatoma lyginamuoju ar pajamų metodais, todėl išlaidų (kaštų) metodas taikomas.

### **3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KITERIJAI**

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinis režimas (nuosavybės teisės, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialiosios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

### **3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS**

#### **Rinkos vertės skaičiavimas išlaidų (kaštų) metodu.**

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

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

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

Sukūrimo sąnaudoms apskaičiuoti pasirenkamas **vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis**. Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimas laikomas rinkos vertės skaičiavimo būdu, nesant tinkamesnio šios vertės nustatymo pagrindo. Skaičiuojant šiuo modeliu, apskaičiuojame kiek kainuotų panašaus turto sukūrimas ir įvertinus nusidėvėjimus, randama vertinamo objekto vertė. Skaičiavimai atliekami pagal UAB „Sistela“ Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyną NTK 2022 (Susisieikimo komunikacijos, Šilumos tinklai, Kiti statiniai), 2022 m. Skaičiavimai atliekami remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais (SVN), 2008 m.

Turto pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę yra esamo turto pakeitimo hipotetiniu moderniu ekvivalentu kaštai, atėmus apskaičiuotą fizinį, funkcinį ir ekonominį turto nuvertėjimą.

Vertinamo turto atkuriamoji vertė apskaičiuojama pagal principinę formulę:

$$AV = AK - NV,$$

AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK – vertinamo objekto atkūrimo kaštai (Turto pakeitimo išlaidos);

NV – vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

Nusidėvėjimas – tai skirtumas tarp turto rinkos vertės ir naujų atkūrimo ar pakeitimo kaštų. Nustatant vertę išlaidų metodu, turto kaina yra laikoma turto vertės rodikliu, kurią jie turėtų, jeigu būtų nauji. Turtas nusidėvi trimis aspektais:

- fizinį;
- funkcinį;
- ekonominį.

**Vertinamo turto nusidėvėjimo skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimas** – dėl turimų duomenų (gyvavimo amžius, naudojimo laikotarpis) fiziniam nusidėvėjimui pasirenkame gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelį; dėl rinkos pokyčių, t.y. pasikeitusių technologijų bei jų efektyvumų, funkciniam nusidėvėjimui taikome rinkos pokyčių skaičiavimo modelį. Ekonominis nusidėvėjimas nustatomas ekspertiniu būdu.

Funkciniu nusidėvėjimu laikomas turto vertės sumažėjimas dėl to, kad pasikeitė technologijos, įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, kurie pakeitė turto vartotojų požiūrį į šį turto objektą; jo dabartinės funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Nors objektas gali tinkamai funkcionuoti, tačiau dėl neatitikimo veikiančius standartus jo vertė sumažėja. Vertintojas pažymi, kad nėra patikimų duomenų, patvirtinančių, kad: a) vertinamo turto technologijos pasikeitė; b) kad įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, turintys įtakos vartotojų požiūriui į vertinamą turtą; c) kad vertinamo turto funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Todėl vertintojas pagrįstai mano, kad funkcinis nusidėvėjimas lygus nuliui.

Ekonominis nusidėvėjimas – tai turto objekto vertės sumažėjimas dėl veiksnių, esančių už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia atsiradę objektai (gatvės, gamyklos, valymo įrengimai), keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ar sudarantys kitokių naudojimo nepatogumų. Šis nusidėvėjimas laikomas nepašalinamu, kadangi išorinių veiksnių turto objekto savininkas negali pakeisti. Vertintojas pažymi, kad vertinamam turtui (elektros tinklams) veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų, įtakos nedaro, todėl ekonominis nusidėvėjimas lygus nuliui.

#### **Pagrindiniai išlaidų metodo skaičiavimo etapai:**

1. Nustatomi vertinamo objekto atkūrimo kaštai vertinamo turto vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu, kadangi yra rinkos duomenys apie analogiškų objektų atkūrimo kaštus. Naudojamas UAB SISTELA kainynas.

2. Nustatoma vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

Fizinis nusidėvėjimas nustatomas pagal UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus (Vilnius, 2008): fizinis nusidėvėjimas=(2022-vertinamo turto statybos metai)\*kasmetinio nusidėvėjimo koeficiento, pav., vertinamam turtui „ Šilumos tinklai, 2100-1005-7015 “ daliai „vamzdynas 1i“, fizinis nusidėvėjimas lygus (2022-1975)\*3,3=155,1 proc. Taikomas nusidėvėjimas 75 proc., nes taikomas 27.2.1 punktas: „didesnis negu 75 procentų fizinis

*Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita*

*Nekilnojamasis turtas, esantis adresu Klaipėda (pagal sąrašą)*

*Turto vertės nustatymo data: 2022 m. rugsėjo 08 d.*

nusidėvėjimas, išskyrus nustatytą atlikus ekspertinį vertinimą, inžineriniams statiniams prilyginamas 75 procentų nusidėvėjimui“. Kitam turtui skaičiavimo sekos analogiškos.

**Skaičiavimo pavyzdys:**

Šilumos tinklai, 2100-1005-7015

Vamzdynas 1i

Statybos kaina, EUR/m = 185,56 EUR/m

Atkūriamieji kaštai=154.3 m \* 185,56 EUR/m=28631.91 EUR

Fizinis nusidėvėjimas (2022-1975)\*2=155.1 proc. Priimama 75 proc.

Funkcinis nusidėvėjimas lygus 0 proc.;

Ekonominis nusidėvėjimas lygus 0 proc.;

Apskaičiuojama rinkos vertė=28631.91 \*(1-75/100)\*(1-0)\*(1-0)= 7157.98 EUR

Skaičiuojama be PVM 7157.98 /1,21=5915,68 EUR. Apvalinama 1 akcijos tikslumu 5916,00 EUR.

Kiti skaičiavimai atliekami analogiškai.



Eil.Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeras	Sudėtinės dalys	Pažymėjimas plan	Statybos pradžia	Ilgis, m	Skersmuo, mm	Pakojimo būdas/pobūdis	Gylis, m	Medžiaga	Tūris, kub.m	Kainynas	Vieneto atkūrimo kaštai, EUR	Atkūrimo vertė	Kasmetinis vertės mažinimo koefi	Apskaičiuotas finansinis išnaudojimas
1	Šilumos tinklai	2100-1005-7015														
			vamzdynas	1i	1975	154,3	108	tranšėjoje (be kanalų)/užstatyta teritorija		metalas		NTK2022-4.3.6	185,56	28631,91	3,3	155,6
			viso:			154,3										
2	Šilumos tinklai	2100-1010-4015														
			vamzdynas	1i1	1988	103	2d 70	praeinamuose kanaluose/užstatyta teritorija		metalas		NTK2022-4.3.5	129,88	13377,64	3,3	112,6
			vamzdynas	1i2	1988	14	2d 35, 2d 45	praeinamuose kanaluose/užstatyta teritorija		metalas		NTK2022-4.3.5	91	1274,00	3,3	112,6
			viso:			117										
3	Šilumos tinklai	2100-1006-7011														
			vamzdynas	1i	1981	47,28	2d89	praeinamuose kanaluose/užstatyta teritorija		plienas		NTK2022-4.3.5	135,54	6408,33	3,3	135,6
			viso:			47,28										
4	Šilumos tinklai	2100-1001-1013														
			vamzdynas	1i	1957	41,3	2x50	nepraeinamuose kanaluose/užstatyta teritorija		plienas		NTK2022-4.3.5	50,05	2067,07	3,3	214,6
			viso:			41,3										
5	Šilumos tinklai	2199-8803-2016														
			vamzdynas		1996	5	2x48	tranšėjoje (be kanalų)/užstatyta teritorija		metalas		NTK2022-4.3.6	101,97	509,85	3,3	85,6
			viso:			5										
6	Šilumos tinklai	2199-8803-6016														
			vamzdynas	1i	1996	12,5	2x48	tranšėjoje (be kanalų)/užstatyta teritorija		metalas		NTK2022-4.3.6	101,97	1274,63	3,3	85,6
			viso:			12,5										
7	Šilumos tinklai	2199-8803-7013														
			vamzdynas	1i	1996	18,46	2x48	tranšėjoje (be kanalų)/užstatyta teritorija		metalas		NTK2022-4.3.6	101,97	1882,37	3,3	85,6
			viso:			18,46										
8	Šilumos tinklai	4400-2205-2920														
			vamzdynas	Š	2011	66,69	33/110	tranšėjoje (be kanalų)/užstatyta teritorija		metalas		NTK2022-4.3.6	101,97	6800,38	3,3	36,6
			viso:			66,69										
9	Šilumos tinklai	2100-1124-7015														
								tranšėjoje (su								

					viso:	243,4										
11	Šilumos tinklai	4400-2438-0876														
			vamzdynas	š	2012	166,6	100		0,98	plienas		NTK2022-4.3.6	185,56	30914,30	3,3	3
					viso:	166,6										
12	Šilumos tinklai	4400-2824-2790														
			vamzdynas	1š1	1999	11,09	50		1,2	plienas		NTK2022-4.3.6	118,78	1317,27	3,3	75,
			vamzdynas	1š2	1999	10,66	50		1,2	plienas		NTK2022-4.3.6	118,78	1266,19	3,3	75,
					viso:	21,75										
13	Šilumos tinklai	4400-2837-4847														
			vamzdynas	1i1	1978	32,77	2x100	nepraeinamuose kanaluose/užstatyta teritorija		plienas		NTK2022-4.3.7	723,71	23715,98	3,3	145,
			vamzdynas	1i2	1978	32,7	2x50	nepraeinamuose kanaluose/užstatyta teritorija		plienas		NTK2022-4.3.7	547,75	17911,43	3,3	145,
			drenažas	1i3	1978	28,7	100			keramika		NTK2022-4.3.13	16	459,20	4	17
			šulinys	148a	1978		1000		1,07							
			šulinys	149a	1978		1000		1,3							
			šulinys	143b	1978		1000		1,4							
			šulinys	142b	1978		1000		1,85							
			šulinys	145a	1978		1000		2,02							
					viso:	65,47										
14	Šilumos tinklai	4400-2890-5864														
			vamzdynas	1š1	1967	4,88	2x70		0,8	plienas		NTK2022-4.3.5	64,94	316,91	3,3	181,
					viso:	4,88										
15	Šilumos tinklai	4400-2859-0741														
			vamzdynas	1š1	1989	50,84	2x76		0,8	plienas		NTK2022-4.3.5	64,94	3301,55	3,3	108,
					viso:	50,84										
16	Šilumos tinklai	4400-2859-2425														
			vamzdynas	1š1	1974	14,31	2x76	nepraeinamuose kanaluose/užstatyta teritorija		plienas		NTK2022-4.3.7	547,75	7838,30	3,3	158,
			kamera	1š-2-2	1974		2,35x2,x35x2,1			betonas	11,59					
					viso:	14,31										
17	Šilumos tinklai	4400-3005-1068														
			vamzdynas	1i	1996	4,99	48			plienas (tranšėjoje)		NTK2022-4.3.6	101,97	508,83	3,3	85,
					viso:	4,99										
18	Šilumos tinklai	4400-4049-3903														
			vamzdynas	1i1	2015	284,18	2x168/250	tranšėjoje (be kanalų)/užstatyta teitorija		plienas		NTK2022-4.3.7	795,47	226056,66	3,3	23,
			vamzdynas	1i2	2015	149,69	2x114/200	tranšėjoje (be kanalų)/užstatyta teitorija		plienas		NTK2022-4.3.7	723,71	108332,15	3,3	23,
								tranšėjoje (be kanalų)/užstatyta								



### Rinkos vertės nustatymas pajamų metodu

Tarptautiniuose vertinimo standartų (IVS 2020) skyriuje „105-asis TVS. Vertinimo požūriai ir metodai“ nurodoma<sup>6</sup>: „50.1. Nors yra daug pajamų požūrio taikymo būdų, tačiau visi jo metodai faktiškai yra pagrįsti būsimų pinigų srautų perskaičiavimu (diskontavimu) į dabartinę vertę. Tai yra diskontuotų pinigų srautų (angl. „Discounted Cash Flow“; DCF) metodo variantai ir toliau pateiktos koncepcijos iš dalies arba visa apimtimi taikomos visiems pajamų požūrio metodams.

### Diskontuotų pinigų srautų (DCF) metodas

50.2. Pagal DPS metodą prognozuojami pinigų srautai diskontuojami iki vertės nustatymo dienos, taip gaunama dabartinė turto vertė.

50.3. Tam tikromis aplinkybėmis vertinant ilgalaikį ar neriboto naudojimo laiko *turtą* DPS reikšmė gali apimti tęstinumo vertę (angl. „terminal value“), kuri yra *turto vertė* po konkretaus suprognozuoto laikotarpio pabaigos. Kitais atvejais *turto vertė* gali būti apskaičiuojama naudojant tik tęstinumo vertę be konkretaus prognozavimo laikotarpio. Tai kartais vadinama pajamų kapitalizacijos metodu.

50.5. Rinkdamiesi tinkamą pinigų srauto tipą pagal *turto* pobūdį arba 50.4 (a) punkte nurodytus parametrus, *vertintojai privalo* atsižvelgti į toliau nurodytus veiksnus. Be to, diskonto norma ir kiti pradiniai duomenys *turi* atitikti pasirinkto pinigų srauto tipą.

(a) Viso *turto* ar jo dalies pinigų srautas. Įprastai taikomi viso *turto* pinigų srautai. Vis dėlto, kartais *gali* būti naudojamos ir kitos pajamų rūšys, pavyzdžiui, tik nuosavybei priskiriami pinigų srautai (išskaičiavus palūkanas ir paskolos grąžinimo įmokas) arba dividendai (tik pinigų srautai, priskirtini nuosavybės savininkams). Viso *turto* pinigų srautai naudojami dažniausiai, nes teoriškai *turtas turėtų* turėti vieną *vertę*, kuri nepriklauso nuo to, kaip jis finansuojamas, pilnas išmokamas kaip dividendai ar yra investuojamas atgal į tą patį verslą).

(b) Pinigų srautas gali būti iki mokesčių ir po mokesčių. Taikomas mokesčio tarifas *turėtų* atitikti vertės pagrindą, jis įprastai turėtų būti būdingas *dalyviams*, bet ne konkrečiam savininkui.

(c) Nominalieji ar realieji pinigų srautai. Taikant realiuosius pinigų srautus neatsižvelgiama į infliaciją, tuo tarpu nominaliesiems pinigų srautams taikomos infliacijos prognozės. Jei prognozuojami pinigų srautai sudaromi įvertinus infliacijos prognozę, tai ir parenkant diskonto normą turi būti atsižvelgiama į infliacijos koregavimą.

(d) Valiuta. Naudojamos valiutos pasirinkimas *gali* turėti įtakos prielaidoms, susijusioms su infliacija ir rizika. Tai ypač aktualu besivystančioms rinkoms arba didelės infliacijos valiutoms. Valiutos, kuria rengiama prognozė, rizika ir susijusios rizikos yra atskiros ir skiriasi nuo rizikos, susijusios su šalimi (-imis), kurioje (-iose) *turtas* yra arba jis naudojamas.

(e) Pinigų srautų tipas, įtrauktas į prognozę: pavyzdžiui, pinigų srautų prognozė *gali* atspindėti tikėtinus pinigų srautus (t. y. pinigų srautus pagal tikimybinis *svertinius* scenarijus), labiausiai tikėtinus pinigų srautus, sutartimis nustatytus pinigų srautus ir kt.

50.6. Pasirinktų pinigų srautų tipas *turėtų* atitikti *dalyvio* požūrį. Pavyzdžiui, pinigų srautai ir diskonto normos nekilnojamajam turtui paprastai yra prognozuojami iki mokesčių, tuo tarpu verslo pinigų srautai ir diskonto normos paprastai yra prognozuojami po mokesčių. Duomenų koregavimas juos nustatant prieš arba po mokesčių gali būti sudėtingas ir dėl to gali atsirasti klaidų, todėl tai *reikėtų* daryti atidžiai <...>“.

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

- ▶ pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
- ▶ numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu, remonto ir eksploataavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
- ▶ pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynyjū būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (tęstinumo vertė).

Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas taikomas šiais etapais:

<sup>6</sup> International Valuation Standards, IVS'2020 (ir jų vertimas į lietuvių kalbą)

- nustatomas bendras kilnojamojo turto komplekso naudojimo laikas, atsižvelgiant į investuotojo ketinimus, taip pat turto eksploatavimo laiką. Parenkamas pajamų gavimo periodiškumas.

- prognozuojami infliacijos tempai bei piniginių srautų nuvertėjimo indeksai kilnojamojo turto disponavimo laiku. Atliekamas indeksavimas.

- trečiame etape prognozuojamos periodiškai gaunamos pajamos ir išlaidos. Prognozuojamos vidutinės metinės investuotojo pajamos (gaunamos mokesčių už elektros energijos perdavimą ir paskirstymą forma) ir išlaidos (eksploatavimo ir administravimo, einamojo remonto, technologinių nuostolių ir kt. išlaidos; nekilnojamojo turto, žemės mokesčiai analogiškam kilnojamajam turtui nėra taikomi) kiekvienu periodu.

- prognozuojama kilnojamojo turto vertė jo disponavimo trukmės pabaigoje. Atsižvelgiama į būsimą kilnojamojo turto kainos kitimą.

- nustatoma vertinamo kilnojamojo turto diskonto norma.

- paskutiniame etape apskaičiuojama kilnojamojo turto rinkos vertė pagal žemiau pateiktą formulę:

$$RV = \left( \sum_{i=1}^n \left( \frac{GP_i}{(1+d)^i} \right) + \frac{TV}{(1+d)^n} \right)$$

RV - rinkos vertė; GP - grynosios pajamos, gaunamos eksploatuojant turtą, pasibaigus pirmiems...n metams (periodui); n - turto naudojimo periodų skaičius; d - diskonto norma; TV - būsimoji turto vertė, pasibaigus n metams (tęstinumo vertė).

Piniginių srautų diskontavimo esmė yra prielaida, kad vertinamo turto rinkos vertė yra lygi piniginių srautų dabartinių verčių sumai plus reversijos dabartinė vertė (ji gaunama kapitalizuojant paskutinių metų grynąsias pajamas, panaudojant kapitalizavimo normą, naudojamai nustatant vertę).

Šis metodas skiriasi nuo pajamų kapitalizavimo tuo, jog šiuo atveju pajamų ir kapitalo analizės sudaromos ilgesniam laikui. Prognozuojamas laikas – 5 metai, vertintojas mano, kad toks laikas yra pakankamas norint stabilizuoti piniginis srautus bei nustatytas atsižvelgiant į WACC rodiklio patvirtinimo laikotarpį.

Vertinant vertinamą turtą piniginių srautų diskontavimo būdu, į vertinamą turtą yra žvelgiama kaip į veikiančią vientisą verslo objektą. Esamieji bei būsimieji piniginiai srautai yra tiesiogiai susiję su vertinimo užsakovo pateiktais duomenimis.

Vertintojas, nustatydamas vertinamo turto pajamas ir išlaidas, rėmėsi šiomis prielaidomis:

- ▶ esamos būklės vertinamo objekto vertė nustatoma kaip maksimali suma, kurią gali mokėti potencialus turto pirkėjas, atsižvelgdamas į labiausiai tikėtinas turto pajamas, objekto valdymui reikalingas lėšas, bei į rinkoje esančius reikalavimus investicijų grąžai.
- ▶ labiausiai tikėtinas investavimo laikotarpis – 5 metai. Investavimo laikotarpis nustatytas atsižvelgiant į WACC rodiklio patvirtinimo laikotarpį – nuo 2023 m. iki 2027 m.
- ▶ pajamų bazė yra grynosios pajamos be PVM. Ši bazė parinkta atsižvelgiant į Turto vertinimo metodikos ir Tarptautinius vertinimo standartus (TVS 2020) nurodymus.
- ▶ vieno pinigų srauto periodo trukmė – 12 mėnesių. Pradžią – 2022 m. rugsėjo 01 d.

Tęstinumo vertės nustatymas.

Nustatant tęstinumo vertę pajamų metodu naudojamas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Vertinamas turtas traktuojamas kaip vientisas objektas. Nustatant kilnojamojo turto komplekso vertę naudojant tiesioginį naudojimo pajamų kapitalizavimą, turto vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$RV = \frac{GP}{KN}$$

čia RV - rinkos vertė; GP - grynosios pajamos; KN - kapitalizavimo norma.

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RDV = \frac{OV_n}{(1+r)^n}$$

čia RDV – pajamų iš objekto pardavimo dabartinė (išėjimo) vertė;

OV<sub>n</sub> – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė kilnojamojo turto rinkos vertė skaičiuojama sudėjus dabartinę pinigų srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Skaičiavimo principinė schema:

- nustatomos metinės vertinamo turto pajamos (užsakovo duomenys);
- nustatomos savininko išlaidos (užsakovo duomenys);
- nustatoma kapitalizavimo norma;
- nustatoma turto rinkos vertė.

#### Labiausiai tikėtinų vertinamo turto komplekso pajamų skaičiavimas:

Pagal LR įstatyminę bazę ir **Valstybinės energetikos reguliavimo taryba (VERT)** taisykles ir metodikas, būsimo turto naudotojo kainodarą reguliuoja valstybė.

#### Metinių piniginių srautų nustatymas

Remiantis tarptautiniais ir Europos turto vertinimo standartais, vertinant viso vertinamo komplekso metinius pinigų srautus, pajamų baze priimamas grynasis pelnas.

#### Pajamų nustatymas

Prognozuojamos metinės pajamos nustatomos įvertinus vertinamo turto likutinę vertę (užsakovo duomenys), žr. žemiau.

#### Išlaidų nustatymas.

Veiklos išlaidos yra periodinės išlaidos, kurios reikalingos išlaikyti vertinamą objektą ir palaikyti objekto pajamų generavimą. Veiklos išlaidas dažniausiai sudaro sąrašas fiksuotų išlaidų (tokių kaip atidėjimai remontui - skirti einamiesiems remonto darbams ir komplekso būklės palaikymui / pagerinimui, bendros eksploataavimo, priežiūros ir kitos išlaidos, technologiniai nuostoliai. Kitos išlaidos, tokios kaip nekilnojamojo turto mokestis, žemės mokestis, draudimo ir pan. mokesčiai vertinamu atveju neišskiriami ir netaikomi.

#### Kapitalizavimo normos nustatymas.

Kadangi vertinamas turto kompleksas nėra ir ateityje nenumatytas eksploatuoti kaip atviros rinkos objektas (vertinamas turtas bus eksploatuojamas reguliuojamoje rinkoje), todėl kapitalizacijos norma parenkama pagal esamos reguliuojamos vandens tiekimo rinkos duomenis.

Investicijų grąžos norma ( $Y_b + RP_m$ ) nustatoma kaip vidutinė svartinė kapitalo kaina (WACC) pagal formulę:

$$r = WACC = R_d \times W_D + R_E \times \frac{1}{1-m} \times W_E$$

r – protingumo kriterijų atitinkanti investicijų grąžos norma, proc.;

WACC – vidutinė svartinė kapitalo kaina, proc.;

W<sub>D</sub> – skolintas kapitalas (finansavimo skolintomis lėšomis dalis), vieneto dalimis;

W<sub>E</sub> – nuosavas kapitalas (finansavimo nuosavomis lėšomis dalis), vieneto dalimis;

R<sub>d</sub> – skolino kapitalo kaina, proc.;



$R_e$  – nuosavo kapitalo grąža, proc.;

$m$  – Lietuvoje taikomas pelno mokesčio tarifas, vieneto dalimis.

$$R_e = R_f + \beta \times R_{erp}$$

$R_f$  – nerizikingų investicijų grąžos norma, proc.;

$R_{erp}$  – nuosavybės rizikos premija, proc.;

$\beta$  – santykinis rizikos matmuo, atspindintis ūkio šakos rizikingumo lygį, palyginti su bendru šalies ūkio rizikingumu (svertinė  $\beta$ )

Šlamos sektoriaus duomenys vidutinei svertinei kapitalo kainai (WACC) apskaičiuoti, kurie įsigalioja ir taikomi nuo 2022 m. rugpjūčio 1 d.

Rodiklis	Reikšmė	Šaltinis / nuoroda
Skolinto kapitalo kainos viršutinė riba pagal Lietuvos banko skelbiamus duomenis	2,583%	Lietuvos banko skelbiamų nefinansinėms korporacijoms (bendrovėms) suteiktų paskolų eurai, kurių trukmė ilgesnė nei vieneri metai, likučių palūkanų normų vidurkis už paskutinius 12 mėn. (skaičiuojama nuo 2021 m. liepos mėn. iki 2022 m. birželio mėn., atsižvelgiant į Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos priede nurodytą duomenų laikotarpį), Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 6 p.
Nuosavo kapitalo grąža ( $R_e$ ) (taikant Europos valstybių komunalinių paslaugų veiklų finansinio svėro neturinčios beta ( $\beta_U$ ) aritmetinį vidurkį)	4,531%	Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9 p.
Nuosavo kapitalo grąža ( $R_e$ ) (taikant Europos valstybių žaliosios ir atsinaujinančios energijos (angl. Green and renewable energy) veiklos finansinio svėro neturinčios beta ( $\beta_U$ ) aritmetinį vidurkį)	7,171%	Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9 p.
Nuosavo kapitalo dalis ( $W_E$ ) (optimali kapitalo struktūra)	0,5	Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 11 p.
Skolinto kapitalo dalis ( $W_D$ ) (optimali kapitalo struktūra)	0,5	Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 11 p.
Pelno mokesčio tarifas ( $m$ )	0,15	Lietuvoje taikomas pelno mokesčio tarifas, Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 5 p.
Nerizikingų investicijų grąžos norma ( $R_f$ )	1,266%	Ne trumpesnės nei 3468 dienų VVP litais (iki 2014 m. gruodžio 31 d.) ir eurai (nuo 2015 m. sausio 1 d.) aukcionų, vykusių per paskutinius 10 metų iki einamųjų metų liepos 1 d., proc., vidutinio svertinio pelningumo (pagal patenkintas paraiškas) aritmetinis vidurkis, proc., Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9.1 p.
Nuosavybės rizikos priedas ( $R_{erp}$ )	5,00%	Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9.2 p.

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita  
Nekilnojamasis turtas, esantis adresu Klaipėda (pagal sąrašą)  
Turto vertės nustatymo data: 2022 m. rugsėjo 08 d.

Santykinis rizikos matmuo (svertinė $\beta$ ), atspindintis ūkio šakos rizikingumo lygį, palyginti su bendru šalies ūkio rizikingumu taikant Europos valstybių komunalinių paslaugų veiklų finansinio svėro neturinčios beta ( $\beta_U$ ) aritmetinį vidurkį	0,653	Šilumos gamybos ir (ar) tiekimo, karšto vandens tiekimo veiklą vykdančiams ūkio subjektams santykinis rizikos matmuo beta ( $\beta$ ) (išskyrus Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9.3.7 punktą) nustatomas naudojant Europos valstybių komunalinių paslaugų veiklų finansinio svėro neturinčios beta ( $\beta_U$ ) aritmetinį vidurkį, nustatytą viešai prieinamoje A. Damodaran duomenų bazėje, Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9.3.6 p.
Santykinis rizikos matmuo (svertinė $\beta$ ), taikant Europos valstybių žaliosios ir atsinaujinančios energijos (angl. Green and renewable energy) veiklos finansinio svėro neturinčią beta ( $\beta_U$ )	1,181	Šilumos gamybos veiklą vykdančiams ūkio subjektams naudojamiems atsinaujinančios energijos ištekliais, nepanaudotą (atliekinę) šilumą, veiklai, taip pat nepriklausomų šilumos gamintojų ir šilumos tiekėjų šilumos gamybos šaltiniuose pagaminamos ir šilumos aukciono būdu parduodamos šilumos veiklai (nepriklausomai nuo šilumos gamybai naudojamo kuro rūšies), santykinis rizikos matmuo beta ( $\beta$ ) nustatomas naudojant Europos valstybių žaliosios ir atsinaujinančios energijos (angl. Green and renewable energy) veiklos finansinio svėro neturinčios beta ( $\beta_U$ ) aritmetinį vidurkį, nustatytą viešai prieinamoje A. Damodaran duomenų bazėje. Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9.3.7 p.
Faktinis šilumos gamybos ir (ar) tiekimo, karšto vandens tiekimo sektoriaus skolinto kapitalo kainos svertinis vidurkis	1,814%	Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 8 p.

(šaltinis: [https://www.regula.lt/siluma/Puslapiai/duomenys-vidutinei-svertinei-kapitalo-kainai-\(wacc\)-skaiciuoti.aspx](https://www.regula.lt/siluma/Puslapiai/duomenys-vidutinei-svertinei-kapitalo-kainai-(wacc)-skaiciuoti.aspx))

WACC (DN) sandara	2022
WACC apskaičiavimas $wacc = Wsk * Ksk * (1-t) + Wnk * R$	VERT
Berizikine dalis $R_f$	0,0127
Rinkos premija $(R_m - R_f)$	0,050
Beta koeficientas $B$	0,35
Koreguotas Beta $B_{kor} = B * (1 + (1-t) * (D/E))$	0,6530
Nuosavo kapitalo kaštai $R = R_f + B_{kor} * (R_m - R_f) + Rad$	0,0453
Papildoma rizika $Rad$	0
Galutinė nuosavo kapitalo kaina $R$	0,0453
Skolinto kapitalo kaina $Ksk$	0,0220
Pelno mokesčio norma $t$	0,15
Skolinto kapitalo kaina po mokesčių $Ksk * (1-t)$	0,0187
<b>Kapitalo struktūra</b>	
(D/E)	1,0000
$E/(E+D)$ $Wnk$	0,500
$D/(E+D)$ $Wsk$	0,500
Augimo norma	
<b>WACC (DN)</b>	<b>3,20%</b>

Numatomi reguliavimo laikotarpiai (3 metai)		1	2	3	1	2	3
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Reguliuojamo turto apskaitos data (kuomet VERT apskaičiuoja norminį pelną, arba investicinę grąžą)	2022-08-31	2022-08-31	2023-08-31	2024-08-31	2025-08-31	2026-08-31	2027-08-31
Reguliuojamas turtas, Eur	423 999,74	423 999,74	405 590,30	387 180,86	368 771,42	350 361,98	331 952,54
WACC (normatyvinio pelno)	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Normatyvinis pelnas, Eur			13 567,99	13 567,99	12 389,79	12 389,79	12 389,79
Normatyvinis pelnas, Eur		0	13 567,99	13 567,99	12 389,79	12 389,79	12 389,79
Nusidėvėjimo sąnaudos, Eur			18 409,44	18 409,44	18 409,44	18 409,44	18 409,44
VISO pajamos, EUR		0	29 942,23	29 942,23	28 940,76	28 940,76	28 940,76

Vertinamu atveju vertinamo kilnojamojo turto komplekso vertė nustatoma pinigų srautų diskonto būdu pagal šią principinę formulę:

$$KV = \frac{PS_1}{(1+d)^1} + \frac{PS_2}{(1+d)^2} + \dots + \frac{PS_n}{(1+d)^n} + \frac{V_{likut.}}{(1+d)^n}$$

čia:  $KV$  – vertinamo komplekso vertė,  $n$  – prognozuojamųjų periodų skaičius (metais),  $PS_1 - PS_n$  – atitinkamo periodo piniginis srautas,  $d$  – diskonto norma,  $V_{likut.}$  – komplekso tęstinumo vertė po prognozuojamojo periodo.

tęstinumo vertė po prognozuojamojo periodo nustatoma su prielaida, kad nežinomi vėlesni nei 2026 m. rezultatai, todėl tęstinumas skaičiuojamas pagal paskutinių turimų prognozuojamųjų metų duomenis.

$$V_{test} = \frac{PS_n}{k} = 9029 / 0,0320 * 0,8543 = 241044 \text{ EUR}$$

Vertinamo komplekso vertė apskaičiuojama taip:

	2023	2024	2025	2026	2027
	1	2	3	4	5
<b>Pajamos, €:</b>	<b>29 942</b>	<b>29 942</b>	<b>28 941</b>	<b>28 941</b>	<b>27 439</b>
Šilumos ūkio pajamos, €:	53 027	53 027	51 675	51 675	51 675
<b>Sąnaudos, €:</b>	<b>18 409</b>	<b>18 409</b>	<b>18 409</b>	<b>18 409</b>	<b>18 409</b>
Šilumos sąnaudos, €:	18 409	18 409	18 409	18 409	18 409
<b>FCF</b>	<b>11 533</b>	<b>11 533</b>	<b>10 531</b>	<b>10 531</b>	<b>9 029</b>
Diskonto periodas	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
Diskontas/ WACC	0,0320	0,0320	0,0320	0,0320	0,0320
Diskonto faktorius	0,969	0,9389	0,9098	0,8816	0,8543
<b>Diskontuotas pinigų srautas</b>	<b>11 175</b>	<b>10 829</b>	<b>9 582</b>	<b>9 285</b>	<b>7 713</b>

<b>Diskontuota vertė sum</b>	<b>289 628</b>
------------------------------	----------------

Skaičiavimų paaiškinimas:

2023 m. diskonto faktorius nustatomas  $= 1 / (1 + 0,0320)^1 = 0,969$ . Kitų metų diskonto faktorius nustatomas analogiškai.

2023 m. diskontuotas pinigų srautas nustatomas  $= 11533 * 0,969 = 11175 \text{ EUR}$ . Kitų metų diskontuotas pinigų srautas nustatomas analogiškai.

Tęstinumo vertė nustatoma  $= 9029 / 0,0320 * 0,8543 = 241044 \text{ EUR}$

Diskontuota vertė nustatoma  $= 11175 + 10829 + 9582 + 7713 + 241044 = 289628 \text{ EUR}$ .

P pinigų srautai imami prognozuojamo periodo pabaigoje, manant, kad jie per metus pasiskirsto nevysiškai tolygiai. Įmonės vertė po prognozuojamojo periodo kapitalizuojama prognozuojamojo periodo pabaigai, o po to diskontuojama vertinimo datai į esamą dabartinę vertę.

### Turto verčių suderinimas

Pajamų metodas buvo panaudotas kaip pagalbinis vertinimo metodas. Vertė, nustatyta šiuo metodu, nėra tikroji objekto vertė rinkoje, dėl nuolat kintančių įkainių (kurie derinami ir tvirtinami visuomeninio reguliuotojo VERT, todėl tiksliai prognozuoti koks jis būtų vėlesniais metais nėra įmanoma dėl didelių neapibrėžtumų), verslo rizikos (tame tarp ir į įtraukiančią diskonto normą / kapitalizacijos koef.). Pajamų metodas atspindi vertinamo turto ekonominę naudą jį eksploatuojant, tačiau tokie skaičiavimai paremti samprotavimais ir prielaidomis, todėl nėra objektyvi vertinamo turto vertė rinkoje.

Vertintojo nuomone, vertinamo turto vertė, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu, pagrįsta atkūriamųjų kaštų ir faktinio nusidėvėjimo nustatymu, todėl atitinka vertinamo turto rinkos vertę.

Rinkos vertė, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu parodo objekto vertę jo esamo naudojimo, būklės bei vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms vertinamo turto rinkos vertė irgi kis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų ir krypties.

#### 4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo nekilnojamojo turto nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2022 m. rugsėjo 08 d.) yra:

**322500,30 EUR (trys šimtai dvidešimt du tūkstančiai penki šimtai eurų, 30 cent.).** Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą akcijų skaičius – **11207 vnt.** paprastųjų vardinių nematerialių 2,90 EUR nominalios vertės AB „Klaipėdos energija“, akcijų su 0 EUR akcijos nominalios vertės priedu (viso priedas 0 EUR), kas atitinka nustatytą nepiniginio įnašo vertę, t.y. atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų nominalių verčių priedų (akcijų nominalių verčių perviršio) sumą.

Tame skaičiuje

Eil.Nr.	Objektas	Unikalus numeris	Rinkos vertė, EUR	Akcijų skaičius, vnt.
1	Šilumos tinklai	2100-1005-7015	5916,00	2040
2	Šilumos tinklai	2100-1010-4015	3027,60	1044
3	Šilumos tinklai	2100-1006-7011	1325,30	457
4	Šilumos tinklai	2100-1001-1013	426,30	147
5	Šilumos tinklai	2199-8803-2016	104,40	36
6	Šilumos tinklai	2199-8803-6016	263,90	91
7	Šilumos tinklai	2199-8803-7013	388,60	134
8	Šilumos tinklai	4400-2205-2920	3578,60	1234
9	Šilumos tinklai	2100-1124-7015	3778,70	1303
10	Šilumos tinklai	4400-2045-2388	31064,80	10712
11	Šilumos tinklai	4400-2438-0876	17118,70	5903
12	Šilumos tinklai	4400-2824-2790	533,60	184
13	Šilumos tinklai	4400-2837-4847	8694,20	2998
14	Šilumos tinklai	4400-2890-5864	66,70	23
15	Šilumos tinklai	4400-2859-0741	681,50	235
16	Šilumos tinklai	4400-2859-2425	1618,20	558
17	Šilumos tinklai	4400-3005-1068	104,40	36
18	Šilumos tinklai	4400-4049-3903	225037,10	77599
19	Šilumos tinklai	4400-4100-4768	4521,10	1559
20	Šilumos tinklai	4400-4568-4311	8224,40	2836
21	Šilumos tinklai	4400-5110-8702	6026,20	2078

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

**Turto vertintojas:** *Pasirašyta el. parašu*  
 Kv. paž. Nr. A 000513, išduotas 2008 m. balandžio mėn. 02 d.

Svetlana Kolpak-Saletienė

#### ATASKAITOS PRIEDAI

Šilumos tinklai - šiluminės trasos  
(vertinamo objekto pavadinimas)  
**APŽIŪROS AKTAS**

2022 m. rugsėjo 08 d. Nr. 22/1167 NT  
(data)

Klaipėda

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta *Klaipėda (žr. sąrašą)*
2. Apžiūros data: *2022 m. rugsėjo 08 d.*
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas *13 val. 00 min.*
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą):

☒ Nurodoma vertinimo ataskaitos tekste.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

- ☐ Gera .....
- ☐ Vidutinė .....
- ☐ Bloga .....
- ☐ Labai bloga .....
- ☒ Kita .....
- ☒ Detaliau nurodoma vertinimo ataskaitos tekste.

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

Taip

Ne



7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys): *užsakovas/savininkas apžiūroje nedalyvavo, priežastys nežinomos*

  
(parašas)

  
(parašas)

Svetlana Kolpak-Saletienė

(vertintojo vardas, pavardė)

*Turto valdymo skyriaus  
vedėjas*

*Edvardas Simokaitis*

(savininko/užsakovo vardas, pavardė)

