

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.19/11-083S

VERTINIMO UŽSAKOVAS: LIETUVOS SPORTO UNIVERSITETAS, Į.K.111951530

VERTINAMAS TURTAS: PASTATAS – IRKLAVIMO BAZĖ

TURTO BUVIMO VIETA: BIRŠTONO M., BIRUTĖS G. 19

VERTĖS NUSTATYMO DATA: 2019-10-27

TURTO VERTINTOJAS: AIDAS LIORENTAS

*Ataskaitoje yra 28 lapai ir 19 priedų lapų, iš viso 47 lapai.
Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.*

ATASKAITOS NR. 19/11-083S SANTRAUKA

Užsakovas, asmens (įmonės) kodas	Lietuvos sporto universitetas, įm.k. 111951530				
Užsakovo buveinė / adresas / kontaktiniai duomenys	Sporto g. 6, Kauno m., tel. 8 37 302630				
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VI Registrų centras „Juridinių asmenų registras“				
Vertinamas turtas	Pastatas – Irklavimo bazė				
Vertinamo turto adresas	Birštono m., Birutės g. 19				
Vertinimo atvejis	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)				
Vertės nustatymo data	2019-10-27				
Turto apžiūros data	2019-10-27				
Ataskaitos surašymo data	2019-11-11				
Duomenys apie žemės sklypą					
Pavadinimas / paskirtis / naudojimo būdas	Kadastrinis Nr.	Unikalūs Nr.	Registro nr.	Plotas, ha	
Žemės sklypas / Kita	1201/0003:106 Birštono m. k.v.	1201-0003-0106	12/1758	0,6736	
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Valdymo forma	Nuosavybės teisė				
Nuosavybė	Lietuvos Respublika į.k. 111105555				
Juridinis pagrindas	2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234				
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė Žr. NTRCDB išrašą				
Kitos daiktinės teisės	Irašų nėra				
Juridiniai faktai	Žr. NTRCDB išrašą				
Žymos	Irašų nėra				
Specialios naudojimo sąlygos	Žr. NTRCDB išrašą				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Irašų nėra				
Registro pastabos ir nuorodos	Irašų nėra				
Pavadinimas, žymėjimas plane / paskirtis	Unikalūs nr.	Registro nr.	Statybos / rekonstravimo metai	Plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas – Irklavimo bazė 1C3p /Sporto	1297-2000-3012	20/2583	1972/2012	2804,85	1/1 (visas)
Valdymo forma	Nuosavybės teisė				
Nuosavybė	Lietuvos Respublika į.k. 111105555				
Juridinis nuosavybės pagrindas	1997-03-19 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 02-1057; 2012-06-11 Statybos užbaigimo aktas SUA-20-120611-00219				
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis Žr. NTRCDB išrašą				
Žymos	Irašų nėra				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Žr. NTRCDB išrašą				
Registro pastabos ir nuorodos	Buvęs adresas Birutės g. 21				
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį nėra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone, turtas labiau tinka viešbučių, maitinimo ar paslaugų panaudojimui ir alternatyvus panaudojimas būtų tikslingas.				
Vertinimo metodai	Lyginamasis metodas.				
Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:					
Vertinamo nekilnojamojo turto - Irklavimo bazės, esančios adresu Birštono m., Birutės g. 19, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2019-10-27) yra 981 800 Eur (devyni šimtai aštuoniasdešimt vienas tūkstantis aštuoni šimtai eurų).					

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

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

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

Turto vertintojas Aidas Liorentas

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000221, išduotas 2000 m. gruodžio mėn. 29 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Sonata Gricienė

Irašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą
pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	3
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS	4
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	5
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS.....	5
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	5
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS.....	5
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	5
1.7. TYRIMO APIMTIS	6
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	6
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	6
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	7
2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS	7
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIDOS	7
2.2. SPECIALIOS PRIELAIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS	7
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS	8
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	8
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	9
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI.....	9
3.2. TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA.....	11
3.3. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	11
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	12
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	12
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMIAI	22
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	24
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	24
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS.....	24
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	26
5.4. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI	26
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS.....	28
7. PRIEDAI	
7.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS	
7.2. TECHININĖ UŽDUOTIS	
7.3. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAI	
7.4. KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS KOPIJA	

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2017).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.¹
- **Turto arba verslo vertintojas** – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovas** – fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kuriems pagal jų nuostatus suteikta teisė sudaryti sutartis, sudarę su turto arba verslo vertinimo įmone turto arba verslo vertinimo sutartį.¹
- **Turto arba verslo vertinimo įmonė** – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.¹
- **Individualusis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.¹
- **Turto arba verslo vertinimas** – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.¹
- **Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.²
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.³
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁴
- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre;⁵
- **Sporto paskirties pastatai** – pastatai skirti sportuoti: sporto salių, teniso kortų, baseinų, čiuožyklų, jachtklubų, šaudyklų, stadionų, maniežių ir kiti pastatai;
- **Poilsio paskirties pastatai** – pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai);

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

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

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

⁴ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2017;

⁵ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868);

- **Tarptautiniai vertinimo standartai** – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.
- **Europos vertinimo standartai** – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos 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 apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

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

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

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į. k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Vilniaus g. 130, Šiauliai, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintojas Aidas Liorentas, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000221. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 055359, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

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

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė užsakovo Lietuvos sporto universiteto, įm.k.111951530, užsakymu, kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas pastatas- Irklavimo bazė (u.nr. 1297-2000-3012) yra Birštono m., Birutės g. 19.

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti nuomojami (parduodami), priskiriami: elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio ir nuotekų šalinimo įvadai ir sistemos, miesto centrinė šildymo sistema, apsauginė signalizacijos sistema.

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

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

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos valiutos piniginių vienetų – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

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

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

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

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Vertintojas kartu su užsakovo (turto savininko) atstovu apžiūrėjo turimą 2019-10-27. Turto vertė nustatyta 2019-10-27 datai. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojas daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2019-11-11.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2017;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2019) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Patvirtintos UAB Inreal vertinimo taisyklės;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.registrucentras.lt.

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

- Užsakovo (turto savininko) atstovo pateikta kadastrinių matavimų byla (žiūr. ataskaitos prieduose);
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos prieduose).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas 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 2017 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2017).

- 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 bet koki pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu neatsižvelgiama;
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t.y. yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojas neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojas nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojas nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvimu 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.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

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

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: Nėra

2.3. Ribojančios sąlygos

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

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

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

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai

EKONOMIKOS APŽVALGA

Tomas Kipišas, Šiaulių banko Taupymo ir Investavimo produktų vadovas

Sulėtėjusi pasaulio ūkio raida Lietuvos ekonomikos kol kas pernelyg nenuskausmino, tačiau į ateitį jau žiūrima santūriau. 2018 m. mūsų šalies BVP augo 3,6 proc. ir gerokai viršijo ES vidurkį, kuris sukasi apie 2 proc. Gerą plėtros tempą palaikė vidaus paklausa. Aktyvią mažmeninės prekybos veiklą ir spartų namų ūkių vartojimą maitino didėjantis darbo užmokestis ir nuosaiki infliacija, o atsigavusios investicijos kompensavo pasyvesnės užsienio prekybos poveikį. Tiesa, trečiąjį ketvirtį augimas buvo vienas lėčiausių per pastaruosius kelis metus. Prie to labiausiai prisidėjo prastesnis žemės ūkio augalų derlius, sumažėjusi miškininkystės įmonių sukurta pridėtinė vertė. Žemės ūkyje sukuriamą pridėtinę vertę siekia per 6 proc. BVP. Nepaisant to, šalies ūkio plėtrai išlieka gerai subalansuota ir kol kas nematyti rimtų pavojaus ženklų, nors ekonomikos augimas bus lėtesnis. Didžiausiomis kliūtimis galima įvardinti spartų darbo jėgos sąnaudų kilimą, lenkiantį darbo našumo progresą. Remiantis EK prognoze, Lietuvos BVP augimas 2019-2020 m. sulėtės iki atitinkamai 2,8 ir 2,5 proc. – kukliausiai iš visų Baltijos šalių.

Lėtėjimas yra susijęs su lėtesne svarbiausių prekybos partnerių ūkio plėtra. Užsienio rinkose susiformavę įtampos židiniai slopina tarptautinės prekybos aktyvumą. Mažiau nei pernai kyla lietuviškos kilmės prekių eksportas, tačiau tempas išlieka aukštas, o Lietuvos eksportuotojai atrodo pakankamai atsparūs padidėjusiam neapibrėžtumui. Per 11 praėjusių metų mėnesių Lietuvos prekių ir paslaugų eksportas augo 8,3 proc. (lietuviškos kilmės prekių – 10,9 proc.), importas – 9,6 proc. Eksporto augimą lėmė išaugusi naftos produktų kaina, didėję tabako ir perdirbtų tabako pakaitalų, įvairių chemijos produktų eksporto kiekiai. Reeksporto efektas faktiškai išnyko ir palyginus su sparčia plėtra 2017 m., pernai beveik neaugo. Veržlesnei eksporto ekspansijai apynasrį taip pat uždėjo maksimali gamybos pajėgumų apkrova ir nepakankamos investicijos į jų didinimą. Prognozuojama, kad kitais metais eksporto augimas reikšmingai sulėtės ir tiesies 3-5 proc.

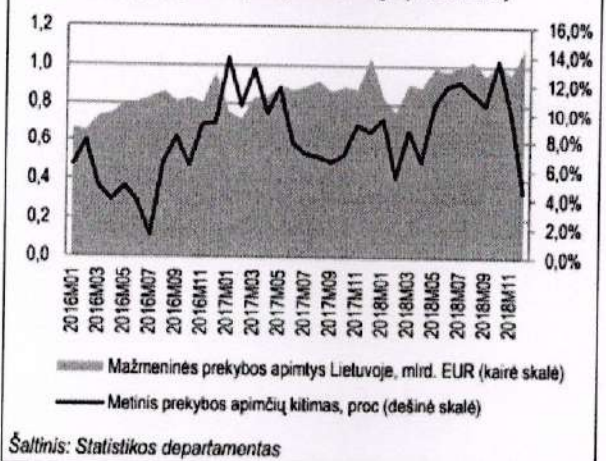
Įsibėgėjanti ekonomika vis geriau atliepia asmeniniams gyventojų finansams. Pernai nedarbo lygis pasiekė 5 metų žemumą, o vidutinis darbo užmokestis kilo per 9 proc. Paskutinį pusmetį vidutinis augimas ūgtelėjo iki 10,3 proc. Toks šuolis gerokai pranoko bendrą vidutinį kainų lygio augimą šalyje, kuris pernai dėl sumažėjusio importinių veiksnių spaudimo smuktelėjo iki 2,7 proc. Nuosaikesnį kainų augimą lėmė mažėjusios pasaulinių žaliavų kainos. Infliacija nežymiai pranoko Latvijos ir visos ES kainų lygio kitimą ir buvo daug mažesnė nei Estijoje, kur kainos vidutiniškai augo 3,4 proc. Kainų didėjimą antrąjį metų pusėje ribojo reikšmingiau pigusi nafta.

Veržlus darbo užmokesčio fondo augimas ir nuosaiki infliacija ženkliai pagerino vartotojų perkamąją galią ir didino namų ūkių vartojimą. Mažmeninės prekybos augimas pernai buvo solidus ir viršijo 6 proc. Sąlygos vartojimo augimui išlieka geros – atlyginimai ir perkamoji galia kyla, kainos auga lėčiau, kredito sąlygos patrauklios.

Dėl sparčiai augančių darbo jėgos sąnaudų ir didelės kvalifikuotų darbuotojų paklausos darbo rinka atrodo išsibalansavusi. Apmokėjimą už darbą taip pat didino politiniai sprendimai – minimalios algos pakėlimas ir viešojo administravimo darbuotojų užmokesčio didinimas. Darbuotojų trūkumas riboja naujų darbo vietų skaičiaus augimą, o dirbančiųjų skaičius pernai netgi ėmė mažėti. Dėl imigracijos politikos pokyčių, palengvinusių užsieniečių iš kaimyninių ne ES šalių įsidarbinimą Lietuvoje, pirmą kartą nuo 2001 m. gryniosios migracijos rodiklis priartėjo prie nulio. Tai turėtų kažkiek absorbuoti darbo rinkoje kilusias įtampas.

Situaciją darbo rinkoje taip pat turėtų palengvinti ir toliau svariai didėjančios investicijos. Trečiąjį praėjusių metų ketvirtį materialinės investicijos šalyje augo per 7 proc., o verslo nuotaikų rodiklis pasiekė aukščiausią lygį per dešimtmetį. Stipriai pagausėjo investicijų į statybą, ypač infrastruktūros ir inžinerinius objektus. Augimo tempas buvo sparčiausias nuo 2014 m. Aktyvumą galima sieti su pagyvėjusiu ES paramos įsisavinimu. Po kelių metų pertraukos statybų sektorius vėl tapo reikšminga šalies ūkio raidos dedamąja. Namų ūkių būsto paskolų portfelis per paskutinius 12 mėn. iki 2018 m. liepos mėn. augo per 8 proc. Nuvylė vangesnės investicijos į mašinas ir įrenginius, tačiau džiugino sparčiai kilusios investicijos į gamybos priemones. Tai vienintelė galimybė slopinti įtampą darbo rinkoje ir plėsti bei efektyvinti ribotus pajėgumus. Nedarbo lygis jau kurį laiką balansuoja ties istorinėmis žemumomis, todėl šis rezervas

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje (mlrd. EUR)



atrodo išnaudotas. Investicijos šiemet Lietuvoje turėtų ir toliau stabiliai augti dėl didesnio ES lėšų panaudojimo. Auganti šalies ekonomika, gerėjantys lūkesčiai ir didėjančios investicijos toliau skatino verslo ir namų ūkių kreditavimą. Įsiskolinimo lygis pasiekė 5 metų aukštumą, tačiau atitiko ekonominės raidos realijas. Privačioms įmonėms pernai iki liepos mėn. pabaigos buvo išduota 8,3 proc. daugiau kreditų nei prieš metus, namų ūkiams – 7,5 proc. Vartojimo paskolų portfelis augo 5,2 proc., būsto paskolų – 8,1 proc.

RINKOS APŽVALGA

Robertas Žulpa, INREAL grupės NT rinkos tyrimų vadovas

VERSLO CENTRAL. Palanki ekonominė aplinka, augančios paslaugų sektoriaus įmonių pajamos ir aktyvi tarptautinių bei vietinių įmonių plėtra lemia, jog keletą pastarųjų metų biurų segmentas yra ypatingai aktyvus ir likvidus, o paklausa moderniems biurams – itin didelė.

PREKYBOS CENTRAL. Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje per 2018 metus, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, padidėjo 10,1 proc. Panašiu tempu jos Lietuvoje auga jau ne vienerius metus.



Pagrindinės prielaidos, leidžiančios tikėtis tolesnio mažmeninės prekybos apimčių augimo, yra teigiami gyventojų lūkesčiai, stabiliai žemas nedarbo lygis bei sparčiai augantis darbo užmokestis. Šie faktoriai lemia gyventojų pajamų, perkamosios galios ir vartojimo augimą.¹

Lietuva: Makroekonominiai rodikliai²

(jei nepažymėta kitaip, metiniai pokyčiai palyginamosiomis kainomis, proc.)

	2016	2017	2018	2019F	2020F
BVP	2.3	3.8	3.3	3.0	2.5
Namų ūkių vartojimo išlaidos	4.9	3.9	4.4	4.0	2.5
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas*, metinis pokytis, proc.	-0.5	7.3	6.5	5.0	4.0
Eksportas	3.5	13.2	5.0	4.0	3.0
Nedarbo lygis, proc.	7.9	7.1	6.6	6.2	5.9
Vidutinė metinė infliacija, proc.	0.7	3.7	2.8	2.5	2.4
Vidutinis gross darbo užmokestis, metinis pokytis, proc.	7.9	8.1	9.0	10.0	6.0

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

Šaltinis: „OberHaus“

Stambiaus komercinės paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo apimtys Lietuvoje 2018 metų pirmąjį pusmetį parodė ištisus neblogus rezultatus. „OberHaus“ duomenimis, per šių metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo sudaryti 8 investiciniai sandoriai, kurių metu įsigyta modernaus komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už 246 mln. eurų. Palyginus su rekordiniais 2017 metais, kuomet per visus metus Lietuvoje buvo įsigyta modernaus komercinės paskirties turto už 312 mln. eurų, tai šių metų pusmečio rezultatas ištisus įspūdingas. Žinoma, dėl savo mažo investicinių sandorių rinkos dydžio ir tokių sandorių nepastovumo yra sudėtinga įvertinti visų metų rezultatą, kadangi keli didesni

¹ https://www.inreal.lt/file/1/3/3/1/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2018_2019_INREAL-SB-COBALT.pdf

² <https://www.luminor.lt/lt/analitiku-prognozes/kliuciu-ruozas-pries-akis-metas-treniruoti-silpnasias-grandis>

sandoriai gali stipriai pakoreguoti galutinį pusmečio ar metinį rezultatą. Tačiau skaičiuojant ir šių metų antrojo pusmečio pradžioje jau įvykusių bei planuojamus investicinius sandorius, galima matyti, kad bendra 2018 metais išleista pinigų suma tokiam turtui įsigyti bus tikrai didesnė nei 2015 (272 mln. eurų) ir 2016 metais (260 mln. eurų). O iki rekordinio 2017 metų rezultato trūksta tikrai nedaug ir yra labai didelė tikimybė, kad šiemet bus fiksuotas naujas investicinių sandorių rekordas.

Palanki verslo bei ekonominė aplinka lemia, jog šiuo metu biurų segmentas yra labai aktyvus ir likvidus, paklausa moderniems biurams – itin didelė, o nuomininkų spektras įvairus – nuo vietinių plėtrą vykdančių įmonių iki veiklą pradedančių užsienio kompanijų.¹

3.2. Turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

Vertinamas nekilnojamojo turto objektas yra Birštono mieste.

Birštonas yra vienas seniausių balneologijos kurortų Lietuvoje. Jo istorija atsekta iki pat Viduramžių. Pirmą kartą minimas 1382 m. Vygando Marburgiečio „Naujojoje Prūsijos kronikoje“. 1995 m. įkurta Birštono miesto savivaldybė. Prie jos 1999 m. gruodžio 21 d. prijungta vakarinė dalis Prienų rajono (Birštono Vienkiemio ir Nemajūnų kadastrinės vietovės, t. y. Birštono seniūnija), savivaldybė pervadinta Birštono savivaldybe. 2009 m. balandžio 24 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-68 įsteigtos 7 seniūnaitijos. Birštonas – unikalus Nemuno kilpose įsikūręs Lietuvos kurortas. Net 90 proc. Birštono savivaldybės teritorijos yra Nemuno kilpų regioninio parko teritorijoje, o mineralinis vanduo, išgaunamas iš žemės gelmių, yra svarbiausias Birštono kurorto gyvavimo bei augimo skatintojas. Nikalūs gamtiniai išteklių ir išskirtinis vietovės kraštovaizdis nuo seno vilioja poilsiautojus apsilankyti Birštone ir jo apylinkėse. Nemuno vingiuose žaliuojantys miškai mena karališkąsias medžiokles, kuomet Žvėrinčiaus miške aidėjęs Vytauto Didžiojo medžioklės ragas pramogauti kvietė to meto Europos karališkųjų šeimų narius.

Birštonas – tarptautinių sveikatinimo paslaugų kurortas Lietuvoje, garsėjantis unikalia gamta, Nemuno kilpų vingiais, mineraliniu vandeniu ir karališkomis šaknimis. Kurortas apdovanotas natūralios gamtos turtais: trykštančiais mineralinio vandens šaltiniais, gydomuoju purvu, švriu oru ir palankiu sveikatai klimatu. Kurortas didžiuojasi Europoje pripažintu ir vertinamu mineraliniu vandeniu, kurio sudėtyje yra daug bromo.

Šaltinis: <https://www.visitbirštonas.lt/naujienuos/birstone-bunda-ne-tik-gamta-lankytoju-jau-laukia-mineralinio-vandens-pramogos-po-atviru-dangumi/> Žiūrėta 2019-11-11 13.30 val.

3.3. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.²

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

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

Vertinamas turtas pastatas - irklavimo bazė yra adresu Birštono m., Birutės g. 19. Pastato išplanavimas, įrengimas sąlygoja vertintojo nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas pagal esamą (sporto) paskirtį nėra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, alternatyvus (poilsio, maitinimo, viešbučio) panaudojimas būtų tikslingas. Vertintojas pažymi, kad nustatant turto vertę, vertintojas rėmėsi geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹ <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/OH-Komercinis-2018-I-pusm.pdf>

² Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2017

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas

Vertinamas objektas yra Birštono m., Birutės g. 19. Objektas yra Birštono miesto centrinėje dalyje. Tai poilsinė miesto zona ant Nemuno kranto, šalia Birštono Šv. Antano Paduviečio bažnyčios. Privažiavimas geras (asfaltuotomis gatvėmis) ir patogus. Teritorija, kurioje yra vertinamas pastatas, netaisyklingo daugiakampio formos, aptverta tvora, aikštelė asfaltuota.



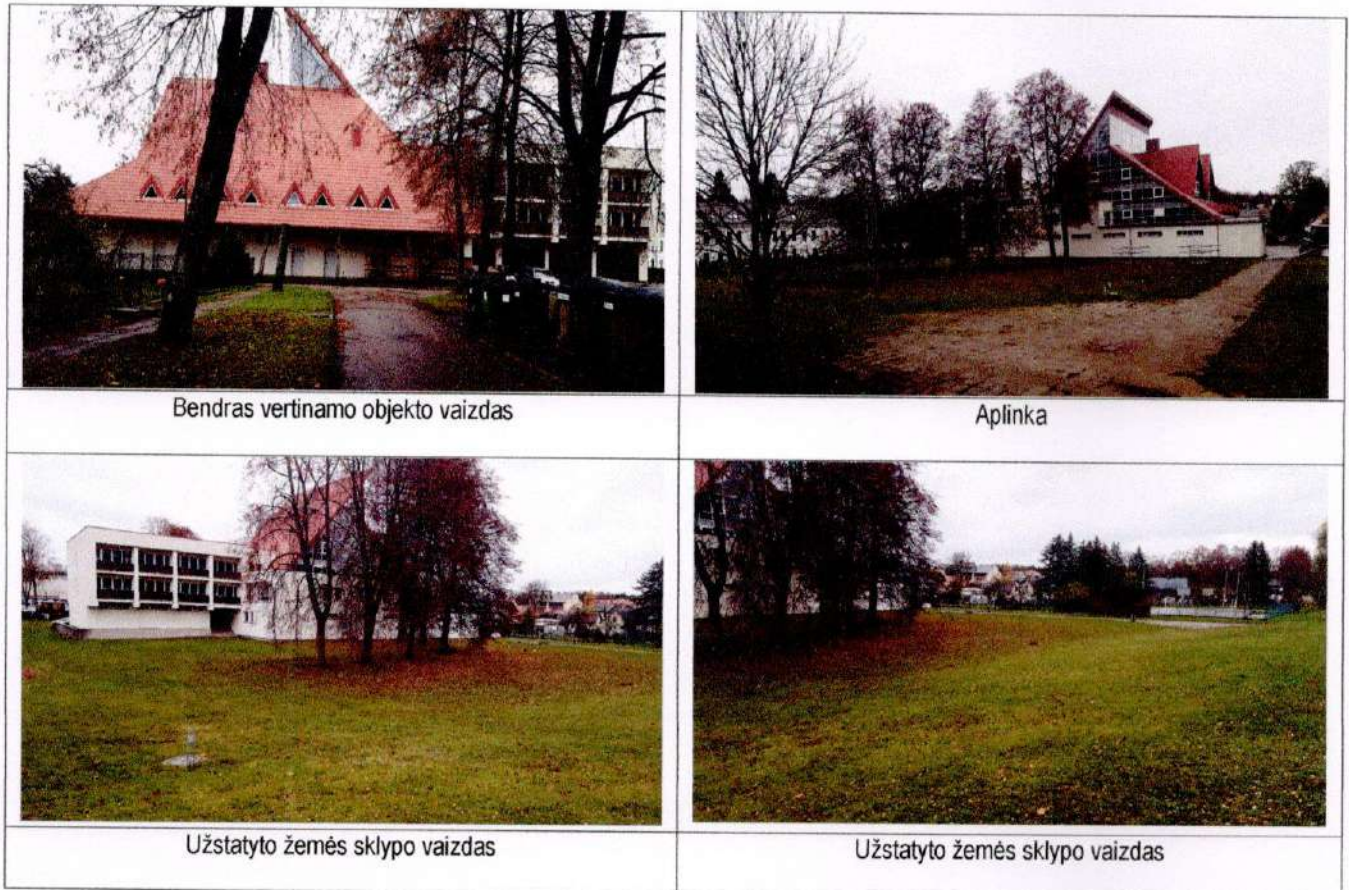
Žemės sklypas, kuriame stovi pastatas-irklavimo bazė nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, jam naudotis sudaryta panaudos sutartis.

Žemės sklypo paskirtis – kita, našumo balas – 40.

Žemės sklypas yra 0,6736 ha bendro ploto.

Žemės sklypo forma – netaisyklingas daugiakampis, suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Vertinamo turto fotofragmentai:



Pastatas –Pastatas- Irklavimo bazė, plane pažymėta indeksu 1C3p, yra 1972 metų statybos, 2012 metų rekonstravimo, baigtumas 100 proc. Pastatas yra 3 aukštų, bendras plotas – 2804,85 kv.m. Patalpų eksplikacija pateikta prieduose (kadastrinių matavimų byloje).

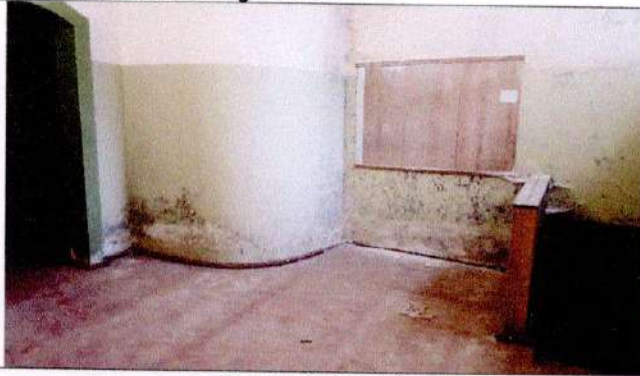
Pastato konstrukcijos: pamatai – gelžbetonis, sienos – plytų mūro, perdanga- gelžbetonis, stogas – šlaitinis, stogo danga – bitumas (rekonstravimo metu stogas pakeistas į metalo lakštus, teisiškai neįregistruota). Langai – plastikinių rėmų su stiklo paketais, įėjimo durys – plastikinio rėmo su stiklu, vartai – segmentiniai pakeliami.

Komunikacijos ir inžinerinė įranga: elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio ir nuotekų šalinimo įvadai ir sistemos, miesto centrinė šildymo sistema, apsauginė signalizacijos sistema.

Apžiūros metu pastatas buvo normalios fizinės būklės, patalpoms reikalingas remontas, pagal paskirtį nenaudojamas. Pastatą sudaro kabinetai, gamybinės patalpos, pagalbinės patalpos, poilsio patalpos, sporto salė (rekonstravimo metu pilnai renovuota kaip konferencijų salė - žr. nuotraukas, patalpa 3-24), san. mazgai ir kt. Visame pastate pilnai pakeista elektros instaliacija, pakeistas vamzdynas ir radiatoriai, įvesta rekuperacinė šildymo- vėdinimo sistema.

Vidaus apdaila: kabinetuose grindys – laminuota danga, sienos, lubos – dažai; gamybinėse patalpose grindys – lieto betono, sienos – dažai; san. mazguose grindys, sienos – plytelės, lubos – dažai. Patalpoms reikalingas remontas.

Pastato fotofragmentai:



Pirmo aukšto patalpa



Pirmo aukšto patalpa -baseinas



Pirmo aukšto patalpa



Pirmo aukšto patalpa



Pirmo aukšto patalpa



Pirmo aukšto patalpa



Rekuperatorius



San.mazgas



San.mazgas



Pirmo aukšto patalpa



Elingai



Elingų vidus



Elingų vidus



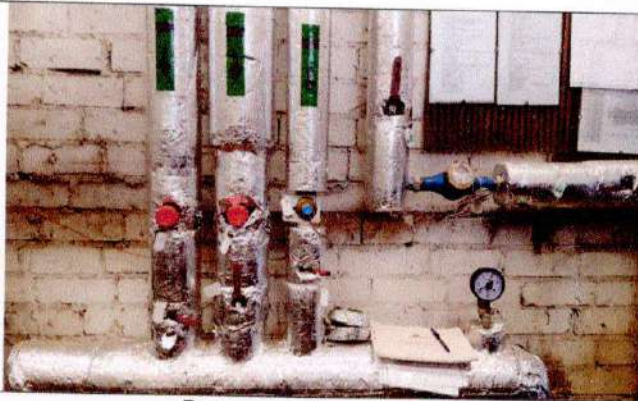
Elingų vidus



Elingų vidus



Renovuotas šilumos mazgas



Renovuotas šilumos mazgas



Pirmo aukšto patalpa



Renovuotas šilumos mazgas



Pirmo aukšto patalpa



Pirmo aukšto patalpa



Vandens skaitliukas



Pirmo aukšto patalpa



Pirmo aukšto patalpa



Pirmo aukšto patalpa



Pirmo aukšto patalpa



Pirmo aukšto patalpa



Pirmo aukšto patalpa



Antras aukštas



Antras aukštas



Antrą aukšto patalpos



Antras aukštas



Antro aukšto patalpos



Antro aukšto patalpos



Antro aukšto patalpos



Antro aukšto patalpos



Antro aukšto patalpa



Sa.mazgas



Antras aukštas



San.mazgas



Antras aukštas



Antro aukšto patalpa



Antro aukšto patalpa



Antro aukšto patalpa



Trečias aukštas



Trečio aukšto vidaus patalpa



Trečio aukšto vidaus patalpa



Trečio aukšto vidaus patalpa



San.mazgai prie kambarių



San.mazgai prie kambarių



Rekonstruota sporto salė (3-24)



Rekonstruota sporto salė (3-24)



Rekonstruota sporto salė (3-24)



Vidaus fragmentas



San.mazgas prie rekonstruotos sporto salės (3-24)



San.mazgas prie rekonstruotos sporto salės (3-24)



Trečio aukšto patalpa



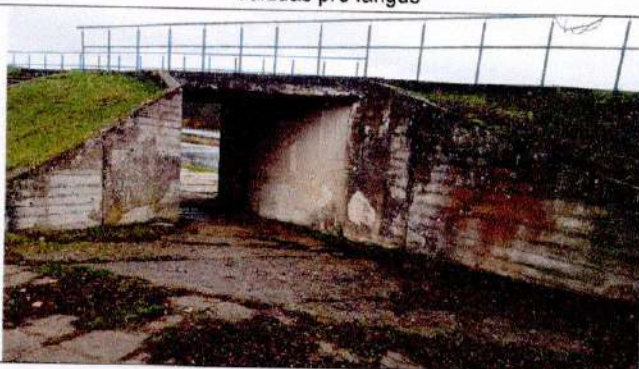
Trečio aukšto patalpa



Vaizdas pro langus



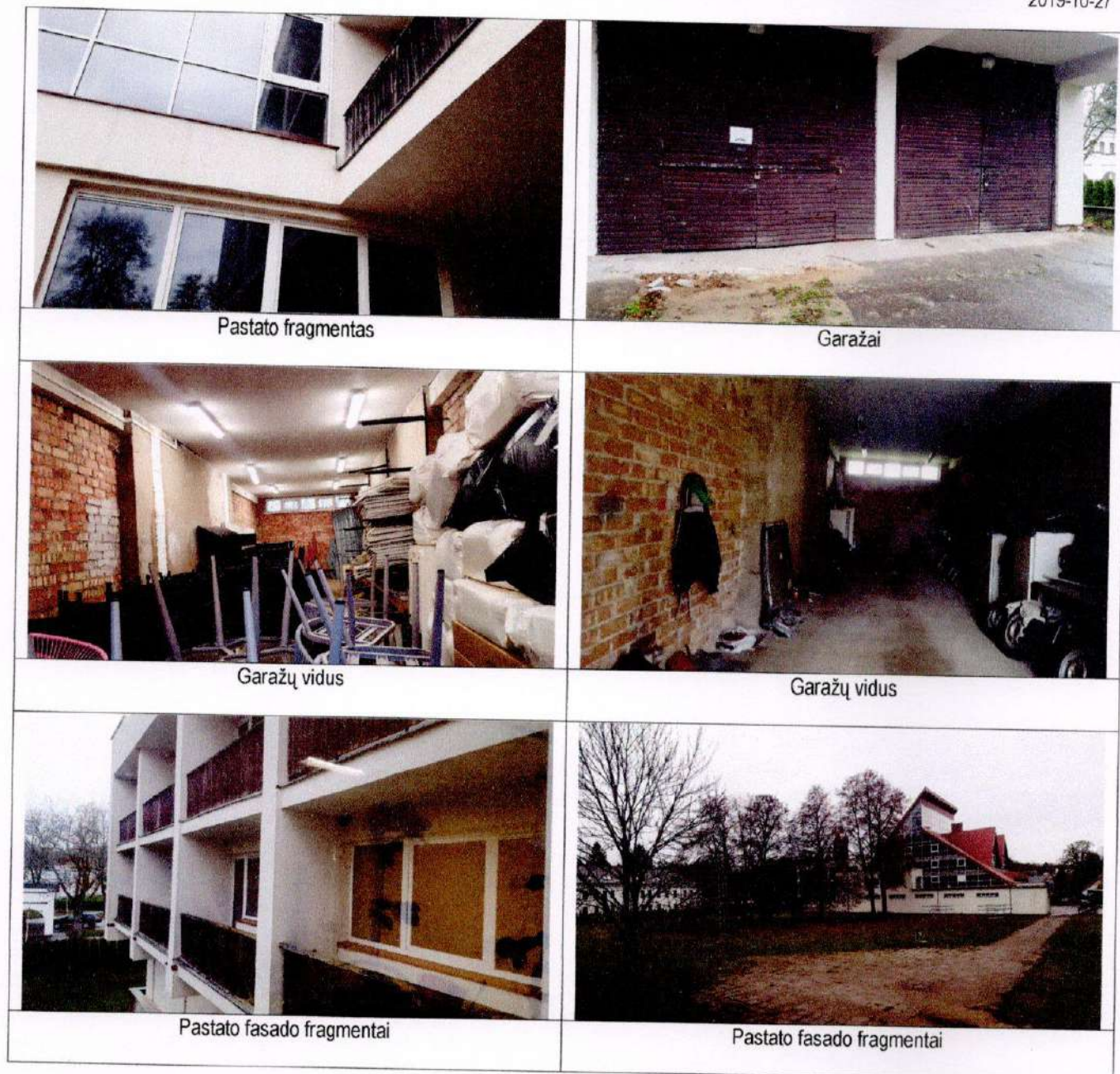
Vaizdas pro langus



Išėjimas prie Nemuno pakrantės



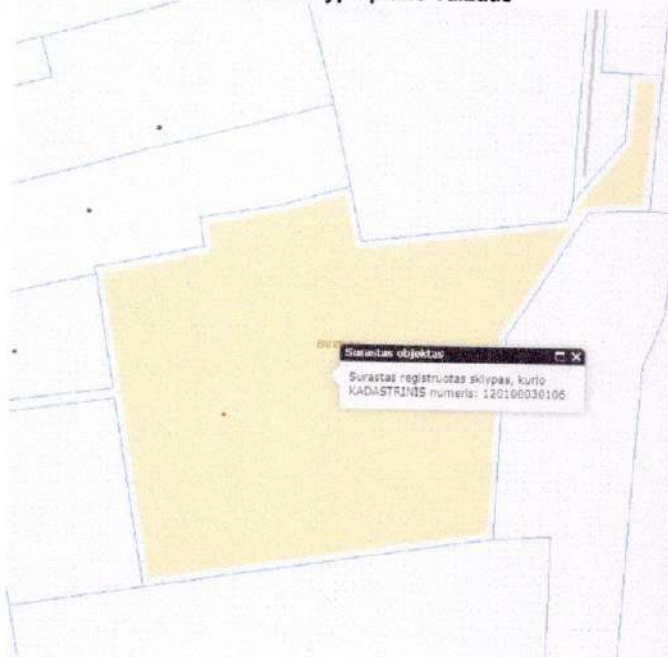
Nemuno pakrantė



4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Duomenys apie žemės sklypą				
Pavadinimas / paskirtis/ naudojimo būdas	Kadastrinis Nr.	Unikalus Nr.	Registro nr.	Plotas, ha
Žemės sklypas / Kita	1201/0003:106 Birštono m. k.v.	1201-0003-0106	12/1758	0,6736
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus			
Valdymo forma	Nuosavybės teisė			
Nuosavybė	Lietuvos Respublika a.k. 111105555			
Juridinis pagrindas	2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234			
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė			
Kitos daiktinės teisės	Žr. NTRCDB išrašą			
Juridiniai faktai	Irašų nėra			
Žymos	Žr. NTRCDB išrašą			
Specialios naudojimo sąlygos	Irašų nėra			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Žr. NTRCDB išrašą			
Registro pastabos ir nuorodos	Irašų nėra			

Žemės sklypo plano vaizdas



Pavadinimas, žymėjimas plane / paskirtis	Unikalus nr.	Registro nr.	Statybos / remonto metai	Plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas – Pastatas- Irklavimo bazė 1C3p /Sporto	1297-2000-3012	20/2583	1972/2012	2804,85	1/1 (visas)
Valdymo forma	Nuosavybės teisė				
Nuosavybė	Lietuvos Respublika a.k. 111105555				
Juridinis nuosavybės pagrindas	1997-03-19 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 02-1057; 2012-06-11 Statybos užbaigimo aktas SUA-20-120611-00219				
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis Žr. NTRCDB išrašą				
Žymos	Įrašų nėra				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Žr. NTRCDB išrašą				
Registro pastabos ir nuorodos	Buvęs adresas Birutės g. 21				
Kita informacija	Žr. NTRCDB išrašą				



5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

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

Vertinant turtą taikomi:¹

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

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

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

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas

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

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie per 36 mėnesius iki vertinimo datos Birštono ir kituose panašiuose kurortiniuose miestuose įvykę panašaus turto kompleksų pirkimo – pardavimo sandoriai, taip pat komerciniai pasiūlymai. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę nustatyta, kad rinkoje yra įvykę panašaus turto pirkimo – pardavimo sandorių, yra komercinių pasiūlymų, todėl lyginamasis metodas šiuo atveju buvo taikytas.

Išlaidų (kaštų) metodas

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

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

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

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

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

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju metodu turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas.

Pajamų metodas

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

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

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

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

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Atsižvelgiant į tai, kad tokio pobūdžio vertinamas objektas priskiriamas prie retai rinkoje nuomojamų objektų ir kad vertintojas neturi sukaupęs pakankamai duomenų apie panašaus turto nuomos kainas, užimtumą, išlaidas (kadangi pastatas nėra pilnai renovuotas, dalis patalpų dėl blogos fizinės būklės nėra tinkamos nuomai), pajamų metodas šiuo vertinimo atveju netaikomas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai ¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas lyginamuoju metodu, skaičiavimai ir rezultatai

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

Taikant lyginamąjį metodą palyginamos analogiško arba panašaus turto sandorių kainos:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius iki vertinimo datos įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- [vertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto sandorių ir pasiūlos duomenų banke;
- Valstybės įmonės Registrų centras duomenų banke;
- apklausiant sandorių dalyvius, notarų biurus;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose ir internetinėje erdvėje (portaluose www.aruodas.lt; www.city24.lt; www.alio.lt; www.plius.lt ir kt.).

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

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

- vertintojas, atsižvelgdamas į vertinamo turto tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes, atliko užklausą VĮ Registrų centras duomenų bazėje („NT sandorių kainų paieška“) pagal vertintojo suformuluotus atrankos kriterijus, sandorio laiką (sandoriai įvykdyti per paskutinius 36 mėnesių iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas kurortiniams miestams), objekto plotą bei kitus reikšmingus atrankos kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.

- iš visų vertintojo užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojo užduotus kriterijus, vertintojas parinko, jo nuomone, panašiausius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus). Esant didesniam skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojas skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos disponuoja daugiausia informacijos (t.y. tokių sandorių ir parduoto turto detalės vertintojui geriau žinomos, nei likusių). Atrinkęs tinkamus lyginamuosius sandorius turto vertintojas pasižymi visas nepanašias (skirtingas) vertinamo ir palyginamųjų objektų savybes ir, atlikęs turto sandorių kainų pataisas, apskaičiuoja koreguotą vertinamo objekto vertę, kiekvieno lyginamojo sandorio pagrindu. Koreguota lyginamojo objekto kaina apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV=PK+PV_1+PV_2+....PV_n;^1$$

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

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

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojo užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojo užduotus kriterijus, buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Birštono ir panašiuose miestuose įvykusius analogiško turto, panašaus ploto, statybos metų, pastatų pirkimo – pardavimo sandorius. Atsižvelgiant į tai, kad nėra pakankamai įvykusių pirkimo-pardavimo sandorių, vertės skaičiavimams turto vertintojas pasirinko sandorius iš šiuo metu esančių pasiūlymų internetiniuose portaluose, koreguojant ploto vieneto vertes pagal lemiančius faktorius.

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

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

Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė ekspertiniu palyginimo būdu nustatytas pataisas procentais.

Turto vertės skaičiavimai ir taikytų pataisų aprašymai pateikti žemiau esančiose 5.4.1 - 5.4.2 lentelėse.

Pastato vertės apskaičiavimas

5.4.1 lentelė

DUOMENYS	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		www.aruodas.lt		www.aruodas.lt		UAB Inreal DB	
Adresas	Birutės g. 19, Birštonas	Palanga, Maironio g.		Druskininkai, Dineikos g.		Druskininkai Veisiejų g. Nr. 40, 50	
Pardavimo kaina, €		600000		1300000		550000	
1 kv.m. kaina, €		442		423		272	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		Siūloma	-10%	Siūloma	-10%	2019-03-01	0%
Bendras plotas, kv.m.	2804,85	1 358,00	0%	3 075,29	0%	2 021,98	0%
Statybos/Rekonstrukcijos metai/ konstrukcija	1972/2012	n.d.	0%	1974	0%	1987/2012	0%
	Plytų mūras	Analogiška		Analogiška		Analogiška	
Bendra pataisa, %			-10%		-10%		0%
Bendra pataisa, €			-44		-42		0
Koreguota 1 kv.m. pardavimo kaina, €			398		380		272

* duomenys apie duomenys apie sandorius VI „Registru centras“, komercinius pasiūlymus, esančius internetiniuose portaluose, saugomi vertintojo archyve.

Pataisų taikymo/netaikymo pagrindimas ir pataisų skaičiavimo seka pateikta

5.4.2 lentelė

Sandorio datos pataisa: Pagal Lietuvos turto vertintojų asociacijos (LTVA) ekspertiniu būdu atliktos apklausos duomenis, paslaugų paskirties statiniams taikoma 10 proc. pasiūlos pataisa, apklausos duomenys saugomi vertintojo archyve.
Bendro ploto, dydžio pataisa: Palyginamieji objektai panašaus ploto, todėl pataisa netaikoma.
Baigtumo pataisa: Pataisa netaikyta, nes vertinamas ir palyginamieji objektai yra analogiško (100 proc.) baigtumo.
Statybos metų pataisa: Pataisa netaikoma, nes objektai panašių statybos/rekonstrukcijos metų.
Pastatų konstrukcijų pataisa: Vertinamas ir palyginamieji pastatai yra panašių konstrukcijų (plytų, blokelių mūro ar gb plokščių konstrukcijų), todėl pataisa netaikyta.
Komunikacijų pataisa: Vertinamame ir palyginamuosiuose objektuose komunikacijos yra, todėl pataisa netaikyta.

Siūlomų ir parduotų objektų 1 kv.m kaina svyruoja nuo 272 Eur iki 442 Eur. Koreguotos 1 kv.m kainos yra 272 Eur iki 398 Eur.

Vertinamo objekto vertė gaunama, apskaičiavus koreguotų kainų aritmetinį vidurkį, t. y. $(272+380+398)/3=350$ Eur/kv. m.

Skaičiuojama objekto vertė: $350 \text{ Eur/kv.m} \times 2804,85 \text{ kv.m} = 981\,797 \approx 981\,800$ Eur.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra **981 800 Eur (devyni šimtai aštuoniasdešimt vienas tūkstantis aštuoni šimtai eurų).**

¹ Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos, B. Galinienė, 2015, Vilnius

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto – pastato- irklavimo bazės, esančios adresu Birštono m., Birutės g. 19, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2019-10-27) yra **981 800 Eur (devyni šimtai aštuoniasdešimt vienas tūkstantis aštuoni šimtai eurų).**

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

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

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

Turto vertintojas Aidas Liorentas

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000221, išduotas 2000 m. gruodžio mėn. 29 d.



UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Sonata Gricienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verslų asmenų sąrašą
pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Pastatas – Irklavimo bazė
(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS Nr. 19/11-083S

2019-10-27

(data)

Birštono m., Birutės g. 19

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Birštono m., Birutės g. 19
2. Turto apžiūros data: 2019-10-27.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 15 val. 20 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą): pastatas – irklavimo bazė, adresu Birštono m., Birutės g. 19. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Pastato būklė – norma, patalpoms reikalingas remontas. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE

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

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

Lietuvos sporto universitetas

Juridinio/Fizinio asmens buveinė / Adresas

Sporto g. 6, Kauno m.

Juridinio asmens kodas /
Fizinio asmens gimimo data

įm.k. 111951530

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

8 37 302630

(parašas)

Aidas Liorentas

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/igalioto asmens vardas, pavardė)

DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS) Nr. 19/11-083S

Užduoties sudarymo data:	2019-10-27
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Vilniaus g. 130, Šiauliai

Užsakovo rekvizitai

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	Lietuvos sporto universitetas
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	įm.k. 111951530
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas/ Kontaktai	Sporto g. 6, Kauno m.

Vertintojo rekvizitai

Teisinė forma, pavadinimas	UAB "Inreal"
Asmens kodas	300576166
Buveinė	Vilniaus g. 130, Šiauliai
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 273 0856, fax. +370 5 273 0866, el.pastas: info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt

Darbo apimtys aprašymas

Šiame darbo apimtys aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, ketinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 055359. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“). Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ turto vertintojas Aidis Liorentas, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000221.

Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti;

Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)	Vertinamas turtas pastatas – Irlavimo bazė (u.n.r. 1297-2000-3012), adresu Birštono m., Birutės g. 19. Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti nuomojami (parduodami), priskiriami: elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio ir nuotekų šalinimo įvada ir sistemos, miesto centrinė šildymo sistema, apsauginė signalizacijos sistema.
Vertės nustatymo pagrindas	Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Vertinimo įkeitimo tikslu pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginių vienetų – euro išraiška.
Prielaidos	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: <ul style="list-style-type: none">• Turtas yra įkeistas (įregistruota hipoteka). Vertinimas atliekamas neatsižvelgiant į įregistruotą hipoteką;• 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 bet kokią pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu neatsižvelgiama;• Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja. Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą tipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtoms rinkos vertės apibrėžime.
Tyrimo apimtys	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtys aprašyme.
Užsakovo pateikiami dokumentai	<ul style="list-style-type: none">• Kadastrinių matavimų byla (žiūr. ataskaitos priedus);• Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos priedus).

Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamos vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.

Ataskaitos aprašymas

Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos.	
Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).
Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Darbų atlikimo terminai

Turto apžiūrėjimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
2019-10-27	2019-10-27	2019-11-11

Turto vertintojas:

Aidas Liorentas

Įgaliotas asmuo:

Sonata Gričienė

Vertinimo užsakovas:

Lietuvos sporto universitetas



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, faks. (8 5) 2688 311, el.p. info@registrucentras.lt

REGISTRŲ CENTRAS

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

2019-10-21 09:49:26

Registro Nr.: 12/1758
 Registro tipas: Žemės sklypas
 Sudarymo data: 2002-02-15
 Adresas: Birštonas, Birutės g. 19

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas
 Unikalus daikto numeris: 1201-0003-0106
 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 1201/0003:106 Birštono m. k.v.
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
 Žemės sklypo plotas: 0.6736 ha
 Užstatyta teritorija: 0.6736 ha
 Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0
 Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
 Indeksuota žemės sklypo vertė: 27194 Eur
 Žemės sklypo vertė: 16996 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 5853 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2004-08-11
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-01-30

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
 Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234
 Įrašas galioja: Nuo 2002-02-15

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė
 Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 2010-06-18 Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d. Nr. XI-912
 Įrašas galioja: Nuo 2010-07-01

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)
 Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, a.k. 188692688
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 2007-06-05 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-368
 Įrašas galioja: Nuo 2009-03-24

7.2.

Sudaryta panaudos sutartis
 Panaudos gavėjas: Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 2004-07-29 Panaudos sutartis Nr. P12/2004-0041
 Plotas: 0.6736 ha
 Aprašymas: Neterminuota
 Įrašas galioja: Nuo 2004-08-11
 Terminas: Nuo 2004-07-29

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

9.1.

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234
 Įrašas galioja: Nuo 2002-02-15

9.2.

XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234
 Įrašas galioja: Nuo 2002-02-15

9.3.

XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai

Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234
[rašas galioja: Nuo 2002-02-15

9.4.

XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234
[rašas galioja: Nuo 2002-02-15

9.5.

XVI. Kurortų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234
[rašas galioja: Nuo 2002-02-15

9.6.

IX. Dujotiekių apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234
[rašas galioja: Nuo 2002-02-15

9.7.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234
[rašas galioja: Nuo 2002-02-15

9.8.

I. Ryšių linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 1201-0003-0106, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-12-27 Valdybos potvarkis Nr. 234
[rašas galioja: Nuo 2002-02-15

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2019-10-21 09:49:26

Dokumentą atspausdino

AIDAS LIORENTAS



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, faks. (8 5) 2688 311, el.p. info@registrucentras.lt

REGISTRŲ CENTRAS

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

2019-10-21 09:50:33

Registro Nr.: 20/2583
 Registro tipas: Statiniai
 Sudarymo data: 1997-03-19
 Adresas: Birštonas, Birutės g. 19

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Irklavimo bazė

Unikalus daikto numeris: 1297-2000-3012
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Sporto
 Žymėjimas plane: 1C3p
 Statybos pradžios metai: 1972
 Statybos pabaigos metai: 1972
 Rekonstravimo pradžios metai: 2011
 Rekonstravimo pabaigos metai: 2012
 Statinio kategorija: Ypatingas
 Baigtumo procentas: 100 %
 Šildymas: Vietinis centrinis šildymas
 Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
 Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
 Dujos: Gamtinės
 Sienos: Plytos
 Stogo danga: Bitumas
 Aukštų skaičius: 3
 Bendras plotas: 2804.85 kv. m
 Pagrindinis plotas: 2131.46 kv. m
 Tūris: 13603 kub. m
 Užstatytas plotas: 1468.00 kv. m
 Koordinatė X: 6051749
 Koordinatė Y: 502277
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 1414215 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 31 %
 Atkuriamoji vertė: 976019 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 289620 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-01-10
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2012-01-10
 Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: B
 Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui
 (jo daliai) šildyti: 0.00 kWh/m2/m.

2.2.

Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai
 Priklausanti dalis: 1/1 priklausio pastatui Nr. 1297-2000-3012, aprašytam p. 2.1.
 Aprašymas / pastabos: (kiemo aikštelė)
 Unikalus daikto numeris: 1297-2000-3023
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai
 Statybos pabaigos metai: 1972
 Baigtumo procentas: 100 %
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 33102 Eur
 Atkuriamoji vertė: 21816 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 8726 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1996-09-02
 Kadastro duomenų nustatymo data: 1996-09-03

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
 Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
 Daiktas: pastatas Nr. 1297-2000-3012, aprašytas p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 1997-03-19 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-1057
 2012-06-11 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-20-120611-00219
 Įrašas galioja: Nuo 2012-07-17

4.2.

Nuosavybės teisė
 Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
 Daiktas: kiti statiniai Nr. 1297-2000-3023, aprašyti p. 2.2.
 Įregistravimo pagrindas: 1997-03-19 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-1057
 Įrašas galioja: Nuo 2004-01-23

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

Turto patikėjimo teisė
 Patikėtinis: Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530

Daiktas: pastatas Nr. 1297-2000-3012, aprašytas p. 2.1.
kiti statiniai Nr. 1297-2000-3023, aprašyti p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 2003-02-25 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 1
2012-06-11 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-20-120611-00219
2012-10-25 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-439
[rašas galioja: Nuo 2013-07-31

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: ČESLOVAS KŠENAVIČIUS, gim. 1958-01-07
Daiktas: pastatas Nr. 1297-2000-3012, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2019-05-02 Priėmimo - perdavimo aktas
2019-05-02 Nuomos sutartis
Plotas: 44.70 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2019-05-30
Terminas: Nuo 2019-05-02 iki 2024-05-02

7.2.

Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų
apsaugos zonoje)
Daiktas: pastatas Nr. 1297-2000-3012, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2007-06-05 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo
vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-368
Aprašymas: Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2012.11.20
pranešimas Nr. 11-69. Nekilnojamojo daikto kodas 4072.
[rašas galioja: Nuo 2012-11-23

8. Žymos: [rašų nėra**9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:** [rašų nėra**10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:**

10.1.

Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro
žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 1297-2000-3012, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas
Nr. SP-0083-0012/0
[rašas galioja: Nuo 2014-07-08
Terminas: Nuo 2012-01-05 iki 2022-01-05

10.2.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Uždaroji akcinė bendrovė "Arvima", a.k. 135492975
Daiktas: pastatas Nr. 1297-2000-3012, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2012-01-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-ME-43
[rašas galioja: Nuo 2012-07-17

10.3.

Rekonstrukcija (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 1297-2000-3012, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2012-06-11 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-20-120611-00219
[rašas galioja: Nuo 2012-07-17

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs adresas Birutės g. 21.

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai, kadastrinis Nr.: 1201/0003:106
Archyvinės bylos Nr.: 12/307

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: [rašų nėra

2019-10-21 09:50:33

Dokumentą atspausdino

AIDAS LIORENTAS

UAB "Arvima"

NEKILNOJAMOJO DAIKTO
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA

Tomas: 1

Nekilnojamojo turto objektas: Statinys (statiniai)

Bylos Nr.: 12/307

Registro Nr.: 20/2583 (Statiniai)

Adresas: Birštono sav. Birštono m. Birutės g. 19

Lapų skaičius: 21

Bylos Nr. 12/307
Tomo Nr. 1
Registro 20/2583

BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

Dokumento pavadinimas	Dokumento		Lapų skaič.	Bylos lapų numerai	Pastabos
	Nr.	Data			
Žemės sklypo planas		2012-01-10	1	1	
Statinio planas "STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS"		2012-01-10	1	2	
Statinio nuotraukos 1F FORMA		2012-01-10	1	3	
Statinio planas "PIRMAS AUKŠTAS"		2012-01-10	1	4	
Statinio planas "ANTRAS AUKŠTAS"		2012-01-10	1	5	
Statinio planas "TREČIAS AUKŠTAS"		2012-01-10	1	6	
Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys 1A FORMA		2012-01-10	3	8-10	
Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys 2A FORMA		2012-01-10	1	11	
2C Forma		2012-01-10	1	12	
Pagrindinio pastatavidulius plotų eksplicitacija 3 FORMA		2012-01-10	1	13	
Statų apyrašo lapų		2012-01-10	7	14-20	

20

Matavimas ekspertas Vilma Petraitienė

[Signature]

Statinio nuotraukos

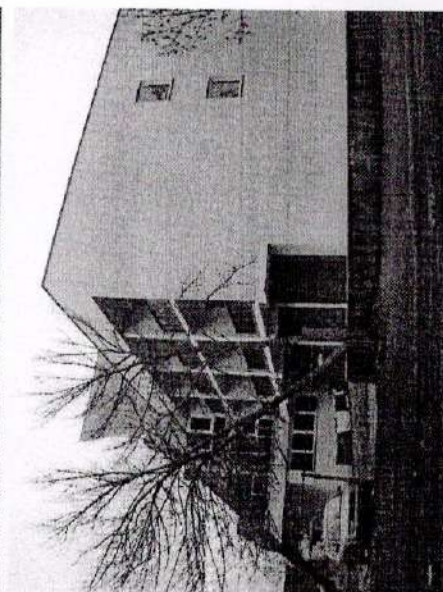
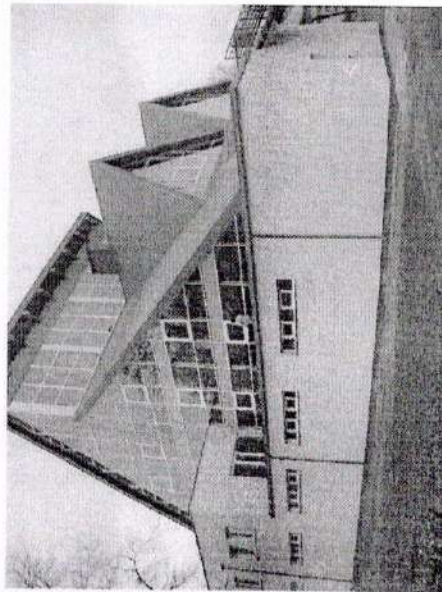
Birštono sav. Birštono m. Birutės g. 19

Unikalus Nr. 1297-2000-3012

Paskirtis: Iškavimo bazė

Žymėjimas: 1C3p

Matavimų data: 2012-01-10



Matavėjas ekspertas Vilma Petraitienė



* 1 0 2 7 2 3 3 4 0 1 *

Lapas 1 iš 1

2012 09 20 13:35

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas: Birštono sav. Birštono m. Birutės g. 19
Unikalus Nr. 1297-2000-3012

Viso pastato

Bendras plotas: kv. m	2804,85	Bagūno procentas: %	100
Tūris: kub. m	13603	Koordinatė X:	6051749
Užstatytas plotas: kv. m	1468	Koordinatė Y:	502277
Plotas bruto: kv. m	3744	Statinio kategorija:	Ypatingas

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūšys (pusrūšis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2012-01-10	X	X
Žymėjimas	1C3p		M
Paskirtis	Sporto	X	X
Pavadinimas	Iškavimo bazė	X	X
Statybos pradžios metai:	1972		1972
Statybos pabaigos metai:	1972		1972
Rekonstravimo pradžios metai:	2011		2011
Rekonstravimo pabaigos metai:	2012		2012
Kap. remonto pradžios metai:			
Kap. remonto pabaigos metai:			
Modernizavimo pradžios metai:			
Modernizavimo pabaigos metai:			
Paprt. remonto pradžios metai:			
Paprt. remonto pabaigos metai:			
Bagūno procentas: %	100		100
Aukštų skaičius:	3		1
Tūris: kub. m	11377		1387
Bendras plotas: kv. m	2483,37		104,72
Patalpai:	Geležbetonis		
Sienos:	Plytos		Plytos
Perdanga:	Geležbetonis		Medis
Stogo konstrukcija:	Statinis		
Stogo danga:	Bitumas		
Išorės apdaila:	Tinkas, dažai		
Pervartos:	Plytos		Nėra
Grindys:	Monolitinės		Plytos
Langai:	Plastikiniai		Lentos
Durys:	Medinės		Plastikiniai
Vidaus apdaila:	Dažai		Medinės
Sildymas:	Vietinis centrinis šildymas		Medinės dalys
Vėdinimas:	Komunalinis vėdinimas		
Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų šalinimas		
Dujos:	Šalimas		
Kanistas vanduo:	Gamtinės		
	Yra		

16-Sau-2012 13:07:00



* 1 0 2 7 2 4 9 3 1 3 *

Lapas 1 iš 2

Kadastru duomenys			
Elektra:	Yra	Pastogės patalpos	
Viryklė:	Nėra		
Vonios kambarys:	Yra		
Vėdinimas ir kondicionavimas:	Vėdinimas		

Parengė: Matininkas ekspertas Vilnaitis Petraitienė

Petrus



2012-12-13 13:07:00



* 1 0 2 7 2 4 9 3 1 3 *

Lapas 2 iš 2

Pagrindinio pastato, jo dalių ir pristatų kadastru duomenys

Kadastru duomenys		Priestatus	
Duomenys užfiksuoti:	2012-01-10	Priestatus	Priestatus
Zymėjimas	1c1p		
Pavadinimas	Priestatus		
Statybos pradžios metai:	1989		
Statybos pabaigos metai:	1989		
Rekonstravimo pradžios metai:	2011		
Rekonstravimo pabaigos metai:	2012		
Kap. remonto pradžios metai:			
Kap. remonto pabaigos metai:			
Modernizavimo pradžios metai:			
Modernizavimo pabaigos metai:			
Papr. remonto pradžios metai:			
Papr. remonto pabaigos metai:			
Baigtumo procentas: %	100		
Aukštų skaičius:	1		
Tūris: kub. m	839		
Bendrasis plotas: kv. m	216,76		
Užstatytas plotas: kv. m	213		
Pamatai:	Geležbetonis		
Sienos:	Plytos		
Perdanga:	Geležbetonis		
Slogo konstrukcija:	Sutapdinimas		
Slogo dangai:	Bitumas		
Išorės apdaila:	Dekoratyvinis tinkas		
Perivaros:	Plytos		
Grindys:	Monolitinės		
Langai:	Plastikiniai		
Durys:	Medinės		
Vidaus apdaila:	Dužai		

2012-12-13 13:07:00



* 1 0 2 7 2 4 9 3 1 3 *

Lapas 1 iš 1

LADP "Arvane" 1 section No. G-1167 - (1075), district 2, 009-07-30			
Foreign:	V. period:	Period:	Date:
Maximum duration: Petrolina		2012-01-19	
2M AB - 3			
Statutory disclosure plan:	1,500		
Disclosure in: Bureau in District g. 19			
Submission page: 2012-01-10 Information containing: (Statutory)	(Statutory) page:		

Bylos Nr. _____
Kity statinių ir jų dalių kadastro duomenys
 Adresas _____

Adresas

[illegible]

Užpildė

perceção (parelhos, parações, v., pavarde, data)

Tikrino

bonerius
(paręgos, parašas, v., pavarde, data)

1001

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Birštono sav. Birštono m. Birutės g. 19
Unikalus Nr. 1297-2000-3012

Vertės nustatymo data	(P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Lt	Aktuizmo kaštai (statybinė vertė), Lt	Nusidėėjimas %	Aktuizmoji vertė, Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Lt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2012-01-10		IC3p	Irklavimo bazė	0.8	kub. m	13603	Modelis: 8187	359	4883000	31	3370000		1000000
	P	IC3p	Irklavimo bazė	0.8	kub. m	11377	NTK 2011-2.18.7	359		32			
	I	IC1p	Priestatas	0.8	kub. m	839	NTK 2011-2.18.7	359		18			
	P	M	Pastogės patalpos	0.8	kub. m	1387	NTK 2011-2.18.7	359		32			

Parengė

Marijūnė "Sveikata"
J. Tomaitis



19-Lie-2012 16:05:54



Lapas 1 iš 1

KITŲ STATINIŲ IR JŲ DALIŲ ĮKAINOJIMAS (PERKAINOJIMAS)

Bylos Nr. 308

Vertės nustatymo data	Įkainojimas (I) Perkainojimas (P)	Pažymėjimas plane	Pavadinimas	Ilgis m	Aukštis (gylis) m	Plotas m²	Tūris m³	Kiekis vnt.	Kiti	Kainynas ir lentelė	Bendras statybos kainų indeksas	Vieneto kaina po indeksavimo, Lt	Aktuizmo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėėjimas %	Aktuizmoji vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1996.2.6.	P		ASPALETAS			1423				26		42.44	62502	20	42298		
	P		SAITOMO ALUMINIS			424				76		110.35	46288	40	18013		
												114295			25322	240	30150

(parasites, parasite data)

map, p. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917,

[illegible]

Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija

Adresas Birštono sav. Birštono m. B.

[illegible]

Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija

Adresas Birštono sav. Birštono m. Birutės g. 19

3 FORMA

Pavadinimas Irklavimo bazė

Unikalus Nr. 1297-2000-3012

Žymėjimas 1C3p

Paskirtis Sporto

Matavimų data 2012-01-10

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	12	Elingas	90,80									
1	1	13	Elingas	89,64								90,80	
1	1	14	Elingas	89,41								89,64	
1	1	15	Baseinas	130,26								89,41	
1	1	16	Pagalbinė patalpa	10,19								130,26	
1	1	17	Pirties patalpa	9,85								10,19	
1	1	18	Koridorius	6,56									9,85
1	1	19	Rūbinė	6,84									6,56
1	1	20	Rūbinė	6,69									6,84
1	1	21	Tualetas	2,32									6,69
1	1	22	Holas	18,08									2,32
1	1	23	Dušo patalpa	18,80								18,08	
1	1	24	Tualetas	0,96									18,80
1	1	25	Laiptinė	4,60									0,96
1	1	26	Prausykla	2,40									4,60
1	1	27	Tualetas	1,23									2,40
1	1	28	Rūbinė	8,83									1,23
1	1	29	Dušo patalpa	9,06									8,83
1	1	30	Sandėliavimo patalpa	11,05									9,06
1	1	31	Sandėliavimo patalpa	11,05								11,05	
1	1	32	Garažas	57,76								11,05	
1	1	33	Garažas	58,78								57,76	
1	1	34	Garažas	60,58								58,78	
												60,58	

16-Sau-2012 14:06:42



Lapas 2 iš 7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Iš viso pirmame aukšte (34 patalpos)				971,44									
2	2	1	Koridorius	11,30								823,76	147,68
2	2	2	Kabinetas	13,81									11,30
2	2	3	Kabinetas	25,47								13,81	
2	2	4	Kabinetas	15,88								25,47	
2	2	5	Holas	121,47								15,88	
2	2	6	Koridorius	51,01								121,47	
2	2	7	Tualetas	6,37								51,01	
2	2	8	Tualetas	6,61									6,37
2	2	9	Koridorius	28,74									6,61
2	2	10	Koridorius	4,16									28,74
2	2	11	Kambarys	21,66									4,16
2	2	12	Kambarys	21,49								21,66	
2	2	13	Koridorius	4,13								21,49	
2	2	14	Kambarys	21,50									4,13
2	2	15	Koridorius	4,13								21,50	
2	2	16	Kambarys	21,28									4,13
2	2	17	Koridorius	2,48								21,28	
2	2	18	Dušas	1,48									2,48
2	2	19	Koridorius	4,08									1,48
2	2	20	Kambarys	21,32									4,08
2	2	21	Koridorius	4,13								21,32	
2	2	22	Kambarys	21,54									4,13
												21,54	

16-Sau-2012 14:06:42



Lapas 3 iš 7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	2	23	Koridorius	4,13									
2	2	24	Kambarys	21,53									4,13
2	2	25	Koridorius	4,13								21,53	
2	2	26	Kambarys	21,70									4,13
2	2	27	Holas	37,94								21,70	
2	2	28	Koridorius	25,78								37,94	
2	2	29	Kambarys	20,38									25,78
2	2	30	Kambarys	27,70								20,38	
2	2	31	Kambarys	27,44								27,70	
2	2	32	Sandėlis	1,55								27,44	
2	2	33	Sandėlis	1,20									1,55
2	2	34	Ventiliacijos kamera	11,95									1,20
2	2	35	Kambarys	9,69									11,95
2	2	36	Kambarys	24,00								9,69	
2	2	37	Kambarys	17,22								24,00	
2	2	38	Kambarys	17,32								17,22	
2	2	39	Kambarys	16,83								17,32	
2	2	40	Koridorius	33,41								16,83	
2	2	41	Koridorius	3,41									33,41
2	2	42	Pagalbinė patalpa	8,58									3,41
2	2	43	Pagalbinė patalpa	12,42									8,58
2	2	44	Dušo patalpa	17,81									12,42
2	2	45	Rūbinė	21,58									17,81
													21,58

16-Sau-2012 14:06:42



Lapas 4 iš 7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	2	46	Koridorius	3,89									
2	2	47	Prausykla	9,36									3,89
2	2	48	Pagalbinė patalpa	19,95									9,36
2	2	49	Pagalbinė patalpa	7,73								19,95	
2	2	50	Pagalbinė patalpa	7,58									7,73
2	2	51	Koridorius	6,22									7,58
2	2	52	Rūbinė	11,35									6,22
2	2	53	Pirties patalpa	8,33									11,35
2	2	54	Pirties patalpa	16,62									8,33
2	2	55	Sandėlis	3,70								16,62	
2	2	56	Sandėlis	3,95								3,70	
2	2	57	Dušo patalpa	35,24								3,95	
2	2	58	Sandėlis	11,33								35,24	
2	2	59	Koridorius	11,15								11,33	
2	2	60	Sandėlis	8,17								11,15	
2	2	61	Sandėlis	3,66								8,17	
Iš viso antrame aukšte (61 patalpos)				989,97								3,66	
3	3	1	Holas	66,50								618,13	371,84
3	3	2	Koridorius	50,06								66,50	
3	3	3	Koridorius	28,74								50,06	
3	3	4	Koridorius	3,11									28,74
3	3	5	Kambarys	21,66									3,11
3	3	6	Kambarys	21,49								21,66	
												21,49	

16-Sau-2012 14:06:42



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3	3	7	Koridorius	4,12									
3	3	8	Kambarys	21,50									4,12
3	3	9	Koridorius	2,51								21,50	
3	3	10	Dužo patalpa	1,49									2,51
3	3	11	Kambarys	21,28									1,49
3	3	12	Koridorius	2,47								21,28	
3	3	13	Dužo patalpa	1,49									2,47
3	3	14	Koridorius	4,08									1,49
3	3	15	Kambarys	21,32									4,08
3	3	16	Koridorius	4,13								21,32	
3	3	17	Kambarys	21,54									4,13
3	3	18	Kambarys	21,53								21,54	
3	3	19	Koridorius	4,13								21,53	
3	3	20	Koridorius	4,16									4,13
3	3	21	Kambarys	21,70									4,16
3	3	22	Tualetas	6,56								21,70	
3	3	23	Tualetas	6,52									6,56
3	3	24	Sporto salė	133,29									6,52
3	3	25	Holas	29,03								133,29	
3	3	26	Pagalbinė patalpa	8,68								29,03	
3	3	27	Ventiliacijos kamera	21,38									8,68
3	3	28	Pagalbinė patalpa	5,98									21,38
3	3	29	Pagalbinė patalpa	7,38									5,98
													7,38

16-Sau-2012 14:06:42



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3	3	30	Pagalbinė patalpa	15,27									
3	3	31	Kabinetas	66,36									15,27
3	3	32	Kabinetas	45,03								66,36	
3	3	33	Kabinetas	22,56								45,03	
3	3	34	Koridorius	21,67								22,56	
3	3	35	holas	104,72									21,67
Iš viso trečiame aukšte (35 patalpos)				843,44								104,72	
Iš viso (130 patalpos)				2804,85								689,57	153,87
												2131,46	673,39

Parengė Matininkas ekspertas Vilmanta Petraitienė



16-Sau-2012 14:06:42



