



TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 - 15 - 626

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: Kauno technologijos universitetas, jm. k. 111950581

Užsakovas: Kauno technologijos universitetas, jm. k. 111950581

Vertinamas objektas: pastate 2A4p esanti negyvenamoji patalpa - viešbutis su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsiu pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061, Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39

Vertės nustatymo diena:

2015-11-02

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

vienas egzempliorius užsakovui,

vienas egzempliorius UAB „LATMAS”

Ataskaita

33 lapai

ataskaitos priedai

4 lapai

1 kompaktinis diskas

KOPIJŲ TIKRA

2015-11-02
UAB „LATMAS”
Ordinatas Kauno m. sav.



Nekilnojamojo turto agentūra

Įmonės kodas 1597 57916, PVM mokėtojo kodas LT597579113

Vasario 16-osios g. 6-6, LT-44250 Kaunas, tel. (37) 409360, fax. (37) 201976, el. paštas: info@latmas.lt
www.latmas.lt

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-626 SANTRAUKA

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: Kauno technologijos universitetas, įm. k. 111950581

Užsakovas: Kauno technologijos universitetas, įm. k. 111950581

Turto vertinimo tikslas: nuosavybės teisės perleidimo

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Turto apžiūrėjimo diena: 2015-09-21

Vertės nustatymo diena: 2015-11-02

Ataskaitos surašymo data: 2015-11-04

Vertinamas objektas: pastate 2A4p esanti negyvenamoji patalpa - viešbutis su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsio pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061, Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39

Valdymo teisė: patikėjimo teisė

Registravimo pagrindas:

Turto patikėjimo sutartis, 2012-06-29, Nr. S-282/DV34-92-3

Išvada dėl turto vertės: pastate 2A4p esančios negyvenamosios patalpos - viešbučio su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsio pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061, Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39, kaip visumos rinkos vertė lygi **148 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai eurų).

Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.

Apie kitas sąlygas ir aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui, vertintojai duomenų neturi ir į jas nebuvo atsižvelgta.

Turto vertintojo asistentas

Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001660

Nerijus Rimkus

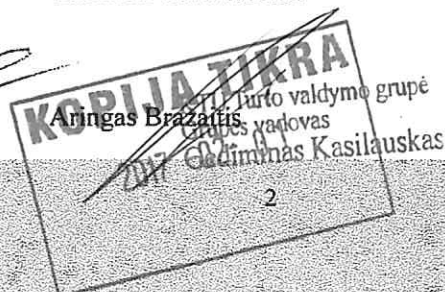
Turto vertintojas

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ komercijos direktorius

UAB „LATMAS“ VERTINIMO ATASKAITA Nr. 01-15-626



TURINYS

1. BENDROJI DALIS	4
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	14
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	15
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	28
PRIEDAI.....	29
Apžiūros aktas.....	30
Pataisų dydžių skaičiavimų lentelė.....	31
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	32
Vertinamo objekto fotonuotraukos ir kadastro duomenų byla.....	1 kompaktinis diskas

1. BENDROJI DALIS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita parengta pagal 2015-09-08 sutartį dėl turto vertės nustatymo.

Užsakovas: Kauno technologijos universitetas, įm. k. 111950581, buveinės adresas K. Donelaičio g. 73, LT-44029 Kaunas, tel. + 370 37 300000, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, kurio tvarkytojas yra Valstybės įmonės Registrų centras, atstovaujama Ūkio departamento direktoriaus Svajūno Jakučio.

Turto vertinimo tikslas: nuosavybės teisės perleidimo.

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas.

Ataskaita parengta siekiant nustatyti turto: pastate 2A4p esančios negyvenamosios patalpos - viešbučio su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsių pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061, Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39, rinkos vertę pardavimui.

Turto vertintojas

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Latmas“ įmonės kodas 159757916, būstinės adresas Vasario 16-osios g. 6 LT-44250 Kaunas, įregistruota Juridinių asmenų registre, tvarkytoja valstybės įmonė Registrų centras. Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000104, išduotas 2012-08-01, turto ir verslo vertintojų profesinės civilinės atsakomybės draudimo polisas Nr. PCAD 029220, išduotas 2015-08-03..

Turto vertinimo ataskaitą pasirašė turto vertintojas Gintautas Tamašauskas (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimai Nr. A 000127, išduotas 2000-03-22), turto vertintojo asistentas Nerijus Rimkus (turto vertintojo asistento kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001660, išduotas 2008-04-09) ir UAB „Latmas“ komercijos direktorius Aringas Brazaitis, veikiantis pagal bendrovės įstatus.

Turto vertintojo asistentas Nerijus Rimkus vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir nufotografavo 2015-09-21, apžiūrėjimo metu dalyvavo Kauno technologijos universiteto turto valdymo grupės vadovas Gediminas Kasilauskas.

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

Vertintojas nėra susijęs 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 turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

Vertinimas atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai ir 2012 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, kuriais naudotasi atliekant pateikto turto vertinimą, yra šie:

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

Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 2012 m. balandžio 27 d. Nr. 1K-159 (toliau vertinimo metodika);

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2013-05-31 įsakymas Nr. 1K-194 "Dėl finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 "Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" pakeitimo";

Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, patvirtintas 2000-07-18 įstatymu Nr. VIII-1864;

UAB „LATMAS“ VERTINIMO ATASKAITA Nr. 01-15-626

KOPIJŲ TIKRA
4
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

Europos vertinimo standartai, 2012 septintoji laida. Vertimas į lietuvių kalbą, Vilnius, 2012 m.
Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013. Vertimas į lietuvių kalbą, 2014 m.
Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 patvirtintas turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas.
Mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2015) medžiaga.
A. Aleknavičius „Nekilnojamojo turto vertinimas“. Kaunas, Ardiva 2008.
Elektroninis leidinys „Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo bei prekybos/komercinės paskirties turto tipams“ (ISSN2424-4392).

Nustatant turto vertę, vertintojai taip pat naudojami:

vertinamo nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos kopija;
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;
www.maps.lt, www.aruodas.lt, www.edomus.lt, www.skelbiu.lt ir kt. portalų duomenimis;
VĮ Registrų centro sandorių duomenų baze;
UAB „Latmas“ nekilnojamojo turto duomenų banku;
užsakovo pateikta informacija;
spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

Turto vertinimo metodai, jų taikymo būdai:

Vertinimas atliekamas, remiantis Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymu, Tarptautiniais turto vertinimo standartais (2013 m), Europos turto vertinimo standartais (2012 m), Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika ir kitais norminiais ir metodiniais aktais bei nutarimais.

Atsižvelgiant į turto vertinimo tikslą ir turto pobūdį, turto rinkos vertei nustatyti naudojami šie vertinimo metodikoje aprobuoti metodai:

Lyginamasis metodas - vertinimo metodas, kurio esmė yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turto, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie pastaruoju metu įvykusių sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Vertintojas turėjo pakankamai informacijos apie panašaus arba analogiško turto pardavimų atvejus, per paskutinius 36 mėnesius rinkoje yra pakankamai įvykusių panašaus turto perleidimo sandorių, taip pat yra pakankamai parduodamų panašaus turto objektų pasiūloje, todėl rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas lyginamasis metodas.

Pajamų metodas - vertinimo metodas, kurio esmė yra 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.

Vertinamas objektas yra komerciškai patrauklioje vietoje, Naujamiesčio rajone, kur koncentruojasi istoriniai, kultūriniai ir gyvenamieji pastatai. Patalpos galėtų būti išnuomos potencialiam rinkos dalyviui, todėl turto rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas pajamų metodas.

Išlaidų (kaštų) metodas - vertinimo metodas, kuriuo nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam įtakos neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamųjų metodų ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma.

Vertintojo nuomone, vertinamas turtas nėra specialios paskirties ar retai parduodamas turtas, jo rinkos vertę galima nustatyti pajamų ir lyginamuoju metodais, todėl išlaidų (kaštų) metodas netaikomas.

Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai:

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.

Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas) – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.

Turtas (NT) – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.

Rinkos vertė – apskaičiuota suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas ar įsipareigojimai jų vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą ar įsipareigojimus norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto ar įsipareigojimų tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos. (pagal TVS 2013)

Turto arba verslo vertė (toliau – vertė) – turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje. (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymą, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;)

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.

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.

Turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovas (toliau – užsakovas) – fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kuriems pagal jų nuostatus suteikta teisė sudaryti sutartis, sudarę su turto arba verslo vertinimo įmone turto arba verslo vertinimo sutartį.

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.

Turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgalios atlikti turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių valstybinę priežiūrą įstaigos fiziniam asmeniui išduotas dokumentas, kuriuo patvirtinama jo, kaip tam tikros srities turto arba verslo vertintojo, kvalifikacija.

Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgalios institucijos priimtas teisės aktas, kuriame nustatomos turto arba verslo vertintojų profesinio elgesio normos, privalomos visiems turto arba verslo vertintojams.

Turto ir verslo vertinimo metodika (toliau – Metodika) – nustato Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūras ir tvarką.

Turto kaina – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta arba sumokėta už turtą.

Turto naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.

Vertės nustatymo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

Vertinimo data – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

Teisės į nekilnojamąjį turtą – visos su nekilnojamojo turto nuosavybe susijusios teisės, interesai ir nauda.

Rinka – aplinka, kurioje pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis naudodamiesi kainų mechanizmu. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai gali keistis prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų. Kiekviena šalis atsižvelgia į pasiūlos ir paklausos santykį, taip pat į kitus kainai įtakos turinčius veiksnius, įvertina savo supratimą apie santykinę prekęs ar paslaugos naudingumą, savo asmeninius poreikius ir norus.

Turto rinkos vertė atspindi jo maksimalų ir geriausią panaudojimą. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas gali būti

apibrėžiamas esamo ar alternatyvaus turto atžvilgiu. Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią jis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į rinkos dalyvio numatytą turto paskirtį.

Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta

Turto vertę įtakojantys veiksniai:

Veiksniai, kurie turi teigiamą įtaką turto vertei:

Objektas komerciškai patrauklioje vietoje, miesto Naujamiestyje.

Geras privažiavimas bei susisiekimas su kitais miesto rajonais.

Patalpos gali būti naudojamas įvairiai veiklai (administracinei, prekybinei, mokslinei, kultūrinei, gamybinei).

Patalpose yra elektra, šildymas, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Yra vietos automobilių parkavimui.

Veiksniai, kurie turi neigiamą įtaką turto vertei:

Reikalingas remontas

Kitos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nenagrinėtos.

Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir ypatybės:

- Ši ataskaita parengta užsakovo pageidavimu, nuosavybės perleidimo tikslu ir yra skirta naudotis išskirtinai ir konfidencialiai čia nurodytais tikslais.

- Vertinamos objektas sudaro užbaigtą visumą, todėl jis buvo vertintas kaip vientisas kompleksas.

- Vertinimo ataskaitoje duomenys panaudoti iš kadastrinių matavimų duomenų bylos, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų apie NT registre įregistruotus statinius ir teises į juos, bei pateiktais savininko, bei pastebėtais apžiūrėjimo metu. Šie duomenys buvo naudojami turto vertei nustatyti. Ataskaitos autoriai neatsako už atliktus patalpų kadastrinius matavimus ir kitus darbus.

- Vertintojai detaliai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių. Nebuvo atliekama nuosavybės teisę patvirtinančių dokumentų ekspertizė

- Statinių ekspertizė atliekama nebuvo, turto vertintojai neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatytai vertei.

- Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš patikimų šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą, todėl vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą ir nustatytą vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.

- Turto vertė buvo nustatoma darant prielaidą, kad turto atžvilgiu nėra jokių materialinių įsipareigojimų.

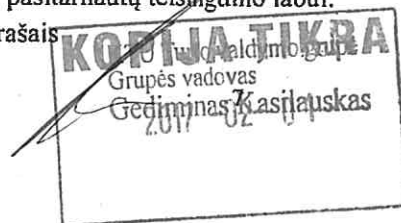
- Ataskaitos autoriai negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne, negu nurodyta.

- Vertintojai patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

- Turto vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis.

- Nei šios, nei jokios kitos ribojančios sąlygos nėra bandymas apriboti ataskaitos kaip įrodymo teismo ar panašiam procese, panaudojimo. Tokiu atveju teisingumo institucijoms suteikiama teisė spręsti dėl šios ataskaitos panaudojimo tokiu būdu, kad ji kuo geriausiai pasitarnautų teisingumo labui.

- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais turto vertintojų parašais



- Vertintojų pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojai neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte. Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.

Vertintojo atsakomybės ribos

Ataskaitoje esančios nuomonės, išvados ir analizės duomenys pateikiami su šiomis ribojančiomis sąlygomis ir yra neatskiriama ataskaitos dalis:

Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.

Vertinimas buvo atliekamas darant prielaidą, kad vertinamas turtas visais esminiais atžvilgiais yra naudojamas pagal savo tiesioginę paskirtį;

Ataskaitos autorius negali prisiimti atsakomybės už klausimus, susijusius su nuosavybės teisės problemomis, paslėpta ir/ar nežinoma informacija apie vertę įtakojančias ekonomines, aplinkosaugines, technines ir panašias sąlygas, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė;

Vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų;

Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek buvo manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti;

Šioje ataskaitoje nėra įtraukta visa vertintojo turima informacija. Šiame dokumente yra įtraukta tik ta informacija, kuri vertintojo nuomone buvo svarbu įtraukti;

Vertinimo tikslas yra nurodytas ataskaitos bendroje dalyje. Ataskaitoje nustatyta turto vertė negali būti laikoma korektiška verte kitam tikslui, kitu laiku ar kitame kontekste. Naudojant ataskaitą bet kokių kitų tikslų, būtina konsultuotis su ataskaitos autoriumi ir gauti jo išvadą;

Vertintojas neprisima įsipareigojimų dėl vertinamo objekto vertės po įvykių ir sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

Vertintojas neįsipareigoja pateikti papildomą informaciją, kuri saugoma vertintojo archyve, atnaujinti atliktą vertinimą ar peržiūrėti jame pateiktą informaciją po įvykių ar sprendimų, kurie įvyks po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;

Šios vertinimo ataskaitos priėmimas reiškia, kad užsakovas sutinka su visomis šioje ataskaitoje pateiktomis išvadomis, pastabomis, sąlygomis ir išlygomis.

Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas

Vertintojo pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojas neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte.

Ataskaita parengta ne dėl ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės, nes turto vertintojui jokia informacija apie galimą ginčą nėra žinoma

Tyrimo apimtis

Sudarytos sutarties dėl turto vertės nustatymo 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. Vertintojas vertindamas atsižvelgė į vertinimo sritį bei tikslą ir surinko duomenis apie:

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

Vertinamo turto buvimo vietos, ekonominė ir socialinė aplinka:^{1,2}

Kaunas įsikūręs Lietuvos vidurio lygumos pietrytiniame pakraštyje. Kaunas išsidėstęs dviejų didžiausių Lietuvos upių – Nemuno ir Neries slėnių terasose ir prieslėnių teritorijose. Iš Rytų miestą riboja Kauno marių telkinys, o iš šiaurės rytų – Gaižiūnų miškų masyvas.

Kauno miestas yra centrinėje šalies teritorijos dalyje, nuo sostinės yra nutolęs apie 100 kilometrų, nuo didžiausio šalies uosto Klaipėdos – 212 kilometrų. Kaunas yra pagrindinių Lietuvos susisiekimo kelių sankryžoje. Čia susikerta dviejų Europos transporto koridorių – IX- ojo ir I - ojo (Via Baltica) trasos. 13,8 km atstumu į šiaurės rytus nuo Kauno miesto centro yra įsikūręs tarptautinis Kauno oro uostas, išplėtota geležinkelio infrastruktūra.

Bendras miesto plotas – 15,7 tūkst. ha.

Kauno miesto gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolat mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2011 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo 131 tūkstančiu, o Kauno miesto savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 5,03 proc.

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos

Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniams šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55009, o jau 2014 - 85709 žmonės. Atitinkamai Kauno miesto savivaldybėje emigrantų skaičius 2010 buvo 15366 ir 2011 10900, kai atvyko 2010 tik 3785 ir 2011 5085 gyventojų. Po 2011 metų Kauno mieste kaip ir Lietuvoje emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 9234, o atvyko 7276 žmonės.

Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 proc. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento pranešime rašoma, kad didžiausią įtaką BVP augimui turėjo statyba bei pramonė. 2010 metais BVP augimas siekė 1,6 proc., o jau 2011 šis augimas buvo didžiausias ir siekė 6,1 proc.

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2014 m. užfiksuota 0,2 proc., vidutinė metinė infliacija. 2011 metais ji buvo didžiausia ir siekė 4,1 proc.

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas.

Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros. 2010–2015 m. veikiančių įmonių skaičius Kauno mieste išaugo. 2014 m. pradžioje rajone veikė 9713 įmonės. Didžioji jų dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 100, buvo 178. Daugumos rajone veikiančių ūkio subjektų metinės pajamos yra nedidelės: 10662 subjektų metinės pajamos neviršijo 5792,11 EUR, o 933 įmonių pajamos sudarė nuo 14481 iki 28961,71 EUR per metus. Kauno mieste 2014 m. pradžioje veikė 17 įmonės, kurių metinės pajamos buvo didesnės nei 39967562,56 EUR.

Kaunas visais laikais buvo pramonės centru ir stengiasi juo išlikti. Materialinės ir tiesioginės užsienio investicijos į pramonę – vienos iš didžiausių investicijų struktūroje. Mieste yra didelis kūrybinis potencialas, gera techninė bazė, darbo rinkoje yra pakankama pasiūla pigios ir kvalifikuotos darbo jėgos. Daugelio įmonių gaminiai sertifikuoti pagal ISO standartus. Integracija į Europos Sąjungą paskatino įmones siekti geresnės produkcijos kokybės ir atitikimo tarptautiniams standartams, todėl auga miesto pramonės įmonių produkcijos konkurentabilumas Rytų ir Vakarų rinkose.

Pastarojo dešimtmečio laikotarpyje Kauno pramonės įmonių parduotos produkcijos dalis bendroje šalies parduotos produkcijos apimtyje siekė apie 12 proc., o parduotos produkcijos apimtį 1 am gyventojui viršijo šalies ir Kauno apskrities parduotos produkcijos apimtį 1 am gyventojui.

Kauno miesto pramonės įmonių pardavimai ir paslaugos per 2000-2008 metų laikotarpį išaugo 2,6 karto, bet 2009 m., palyginus su 2008 m., šis rodiklis sumažėjo 24,9 proc., 2010 m., palyginus su 2009 m., ūgtelėjo 12,8 proc.

2012 metų pradžioje Kauno mieste veikė 1032 pramonės įmonės, jose dirbo 27395 darbuotojai ir tai sudarė 16,6 proc. miesto ekonominės veiklose užimtųjų gyventojų. 2012 metų pradžioje, palyginus su 2011 m. tuo pačiu laikotarpiu, sumažėjo: pramonės įmonių – 183, darbuotojų – 9239. Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis pramonėms darbuotojams 2000-2008 metų laikotarpyje išaugo nuo 936 Lt iki 2091 Lt, 2010 m. sumažėjo iki 1962,2 Lt.

Kauno mieste vyraujančios pramonės veiklos: maisto produktų bei gėrimų gamyba ir tekstilės bei lengvosios pramonės gaminių gamyba (verpalų, audinių gamyba, odos dirbinių ir avalynės gamyba; drabužių siuvimas), kurių realizuotos produkcijos pajamos 2010 metais sudarė atitinkamai 35,8 proc., ir 13,5 proc., bendroje pardavimų ir paslaugų struktūroje. Šioms veikloms tenka didžioji dalis materialinių investicijų bendroje investicijų į pramonę struktūroje.

Kauno pramonės įmonių gaminiai: metalo gaminiai, medikamentai, įvairaus pluošto verpalai, tekstilės ir konditerijos gaminiai, vaisvandeniai ir alkoholiniai gėrimai užimdavo žymią vietą Respublikos rinkoje.

Apie pusę savo produkcijos pramonės įmonės realizuodavo vidaus rinkoje, o kitą pusę eksportuodavo. 2000-2005 m. laikotarpyje eksportas sumažėjo nuo 49 iki 40 proc., vėlesniais metais augo ir 2010 m. eksporto apimtis siekė 51,4 proc., parduotos produkcijos. Daugiausia eksportuojami tekstilės gaminiai, siūti drabužiai, metalai, mašinos ir įranga, baldai, chemijos produktai, kompiuteriniai, elektroniniai ir optiniai gaminiai, transporto priemonės bei įranga. Pagrindinės eksporto rinkos - Europos Sąjungos, Skandinavijos šalys ir Rusija.

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Šiuo metu iš 15,90 proc., per penkerius metus jis nukrito iki 9,50 proc. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieš krizinės būklės.

Kauno apskrityje nedarbo lygis 2014 m. buvo šiek tiek žemesnis nei šalyje ir regione, o didžioji dauguma bedarbių neturėjo pakankamos profesinės kvalifikacijos įsitvirtinti šiuolaikinėje darbo rinkoje.

Statistikos departamento duomenimis, 2014 m. Kauno apskrityje buvo 272,2 tūkst., užimtųjų. Iš jų: 18,1 tūkst., buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje, 183 tūkst. – paslaugų sferoje, 19 tūkst. – statyboje ir 52,1 tūkst. – pramonėje.

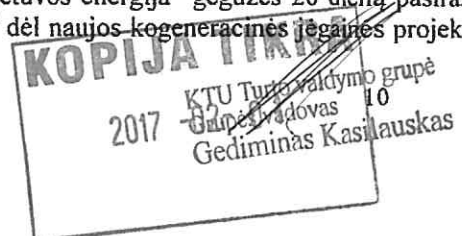
Kaunas visais laikais buvo pramonės centru ir stengiasi juo išlikti. Materialinės ir tiesioginės užsienio investicijos į pramonę – vienos iš didžiausių investicijų struktūroje. Mieste yra didelis kūrybinis potencialas, gera techninė bazė, darbo rinkoje yra pakankama pasiūla pigios ir kvalifikuotos darbo jėgos. Daugelio įmonių gaminiai sertifikuoti pagal ISO standartus. Integracija į Europos Sąjungą paskatino įmones siekti geresnės produkcijos kokybės ir atitikimo tarptautiniams standartams, todėl auga miesto pramonės įmonių produkcijos konkurentabilumas Rytų ir Vakarų rinkose.

Šiuo metu Karmėlavos oro uostas sparčiai plečiasi ir vyksta intensyvūs statybos darbai. Oro uoste daug nenaudojamos žemės. Visa Karmėlavos oro uosto teritorija užima 438 hektarus ploto, tačiau šiuo metu išnaudojama vos 6 proc. visos teritorijos. Todėl oro uostas gerina infrastruktūrą ir pradėjo kurti sąlygas užsienio investuotojams. Naujausias projektas nėra susijęs su keleiviais, o orientuotas į orlaivių aptarnavimą. „Pirmoje projekto fazėje yra įrenginėjamas orlaivių riedėjimo takas ir stovėjimo peronas. Jie reikalingi tam, kad prie jų būtų galima statyti investuotojams orlaivių aptarnavimo ir remonto angarus. Šiuo metu įrenginėjamas beveik 200 metrų riedėjimo takas, o kitų metų pavasarį bus pradėti statyti ir angariai. Siekiama, jog Karmėlavos oro uosto teritorijoje atsirastų įvairūs verslai, kurie susiję su aviacija. Tai ir orlaivių priežiūra ir remontas, perdirbimas, surinkimas, tiekimo verslai ir kiti su orlaiviais susiję verslai. Karmėlavos oro uostas yra labai patogioje vietoje, kuri leidžia taip plėstis, nes Kaunas yra logistikos centras, tad patogiu tiktai detales, reikalingas orlaiviams. Be to, yra antrinis ekonominis efektas, kuris tiesiogiai pajaučiamas viso miesto ar regiono prasme. Tai apgyvendinimas, pirkimas ir pan.

Aukštųjų technologijų produktai gaminami Kaune esančioje gamykloje „Kitron“. Skandinavijos įmonė nusprendė plėstis ir laikinojoje sostinėje papildomai investuos daugiau nei 7 mln. eurų. Be to, bus skurta daugiau nei pusšimtis naujų darbo vietų.

Valstybės valdoma energetikos įmonių grupė „Lietuvos energija“ gegužės 20 dieną pasirašė bendradarbiavimo sutartį su UAB „Fortum Heat Lietuva“ dėl naujos kogeneracinės jėgainės projekto

UAB „LATMAS“ VERTINIMO ATASKAITA Nr. 01-15-626



Kaune plėtojimo. „Fortum Heat Lietuva“ pasiūlymas „Lietuvos energijos“ vykdytoje Kauno miesto centralizuoto šilumos tiekimo ūkio modernizavimo projekto įgyvendinimo partnerių atrankoje surinko daugiausiai balų. Projekto tikslai – maksimaliai sumažinti šilumos gamybos kainą jos vartotojams bei pagaminti didžiausią vietinės, konkurencingos elektros energijos kiekį.

Registru centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo 0,87 proc., didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 1,19 proc. Kauno mieste įregistruotų statinių skaičius 2015 metų sausio mėnesį 0,033 proc., didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais.

Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~0,65 proc. Per 2014 metus statinių skaičius padidėjo 0,75 proc., o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59 proc. Kauno mieste įregistruotų patalpų skaičius 2015 metų sausio mėnesį 0,053 proc. didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais.

Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų. Jų buvo 1188554. Gana daug užregistruota ir gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 22511 patalpos. Mažiausia įregistruota kultūros mokslo ir mokslo paskirties patalpų. Jų buvo tik 77. Vieno procento nesiekia gydymo, bei administracinės, įvairioms socialinėms grupėms ir pagalbinio ūkio paskirčių patalpos. Jų buvo atitinkamai 262, 1173 401 ir 87. Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų įregistruota 1600.

Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų. Jų viso 56089. Taip pat gana daug įregistruota juridinių asmenų nuosavybės patalpų – 6433. Mažiausia yra valstybės, bei savivaldybių nuosavybių pastatų, atitinkamai 1425 ir 1092. Įregistruota taip pat 8381 kitos nuosavybės pastatų.

Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net 93,45 proc., įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 388. Įregistruotos taip pat juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės patalpos, atitinkamai 3231 ir 4287. Kitos nuosavybės patalpų buvo 1669.

Antrąjį šių metų ketvirtį Lietuvos ekonomika augo 1,3 proc., palyginti su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu. Palyginti su pirmuoju šių metų ketvirčiu augimas II ketv. siekė 0,6 proc., o teigiamas BVP pokytis leido išvengti formalaus recesijos fakto fiksavimo. Tokie augimo tempai Lietuvai yra vieni lėčiausi per paskutinius 5 metus. Sulėtėjusią Lietuvos ekonominę raidą daugiausiai lemia tarptautinė aplinka. Pirmaisiais šių metų ketvirčiais eksportuotojus daugiausiai veikė vis dar „persiorientavimo“ režimas. Nors ir buvo prognozuojama, kad ekonominė padėtis Rusijoje gerokai prastės, vis dėlto jos importas mažėjo daug labiau, nei laukta. Tai turi įtakos tiek Lietuvos, tiek kitų Europos Sąjungos valstybių eksporto raidai - prastesnės, nei prognozuota, eksporto raidos dabar tikimasi ir Lietuvai svarbiose prekybos partnerėse, pavyzdžiui, Baltijos šalyse. Prognozuojant Lietuvos ekonomikos augimo tempą antrąjį šių metų pusmetį, svarbu tai, kad verslo lūkesčiai keičiasi į teigiamą pusę, padėtis Rusijoje verslininkams jau nebėra naujiena, o, kaip rodo besikeičianti Lietuvos eksporto struktūra, nemažai jų jau sėkmingai persiorientavo į kitas rinkas.

Šalies vidaus vartojimas tebėra svarbiausias ūkio augimo veiksnys. Vartojimas didėja, nes, didėjant užimtumui, namų ūkių pajamos palaipsniui auga, o taupymas, namų ūkių lūkesčiams tebesant geriems, nedidėja. Galima prognozuoti, kad privatusis vartojimas ir toliau nuosekliai augs, nes namų ūkių gaunamas pajamas didins kylantis darbo užmokestis ir didesnis užimtumas. Galimybes vartoti didins ir pagrindinio vartojimo krepšelio kainos, kurios išlieka stabilios.

Taip pat demografinė aplinka šiuo metu itin palanki vartojimui augti. Grįžtant į 1986-1992 m., gimusiųjų kasmet buvo apie 57 tūkst. Didelė dalis dabar jau jaunimo sėkmingai „įėjo“ į darbo rinką. Per beveik penkerius metus dirbančiųjų padaugėjo, ypač jaunimo iki 34-erių - 2010 m. sausį „Sodros“ duomenimis dirbo 80 tūkst. jaunimo, uždirbančio bent 580 eurų per mėnesį. 2014 gruodį tokių buvo jau 137 tūkst. Lygiagrečiai sparčiai pradėjo gerėti gimstamumo rodikliai. Gimusiųjų skaičius pirmąjį šių metų pusmetį išaugo 3,2% palyginus su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu. Išlikus tokiam sparčiam augimui, bus pasiektas didžiausias augimo tempas nuo Lietuvos nepriklausomybės laikų, neskaitant 2008 m. kai dėl krizės gimstamumas buvo „dirbtinai“ padidėjęs. Tikėtina, kad naujieji namų ūkiai daug prisidės prie bendros ekonomikos raidos ne tik per greito vartojimo prekes, bet ir bus aktyvūs, pavyzdžiui, nekilnojamo turto rinkoje.



ECB vykdoma pinigų politika turi tiesioginę įtaką palūkanų normų lūkesčiams, kas itin svarbu turintiems būsto paskolą. Nors infliacija vis dar itin maža, o šiemet ją dar labiau pakirto smukusios naftos kainos, tačiau ECB ekonomikos skatinimas leido euro zonai „išbristi“ iš defliacijos (defliacija Lietuvoje laikosi visus 2015 m., o birželio mėn. užfiksuota 0,5 proc. metinė defliacija). Lygiagrečiai tarpbankinėje rinkoje keičiasi ilgos trukmės bazinių palūkanų normų lūkesčiai. Jei pirmąjį šių metų ketvirtį užsifikuoti palūkanų normas dešimčiai metų galima buvo ties 0,5 proc., tai antrąjį ketv. 10 metų fiksuotos palūkanų normos svyravo jau apie 1 proc. Paskolų turėtojai mokantys kintamas palūkanas ir esantys labai jautrūs paskolos įmokos dydžio pasikeitimui, jau dabar turi susimąstyti apie fiksuotas palūkanas, norėdami išvengti reikšmingo dydžio papildomų išlaidų ateityje.

^{1,2} Šaltinis:

<http://www.inreal.lt/nekilnojamas-turtas/lt/rinkos-apzvalgos/2015-m.-i-pusmecio-lietuvas-ekonomikos-ir-nt-rinkos-apzvalga-5180>
<http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=50>

Vertinimo turto rinkos konjunktūra:³

Lietuvoje toliau tęsiasi paslaugų sektoriaus įmonių pajamų augimas. Lyginant su 2013 metais, 2014 metais pajamos augo apie 5,4 proc., o bendros sausio-rugsėjo mėn. fiksuotos jų apimtys pasiekė 15,3 mlrd. EUR. Visgi atkreiptinas dėmesys į tai, jog pardavimų pajamos, lyginant su 2011-2013 metų laikotarpiu, augo kiek lėčiau, o paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklis 2014 metais taip pat neišvengė silpnėjimo tendencijos. Tarp tą nulėmusių veiksnių galima būtų išskirti tebesitęsčius geopolitinius neramumus rytuose, neužtikrintai atsigaunančią euro zonos ekonomiką bei dėl to susiformavusius kiek pesimistiškesnius vartotojų lūkesčius. Nepaisant to, Lietuvos modernių verslo centrų rinka, ypač Vilniuje, 2014 metais išliko guvi – buvo sėkmingai tęsiamos ir planuojamos naujų verslo centrų statybos, toliau mažėjo vakansijos moderniausiuose verslo centruose.

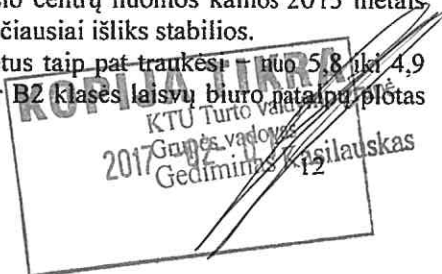
Vilniuje 2014 metų antrąjį ketvirtį buvo atidarytas „Grand Office“ verslo centras, o trečiąjį metų ketvirtį biurų nuomos rinką sostinėje papildė ir atidarytas trečiasis A klasės „Baltic Hearts“ verslo centro pastatas. Jog paklausa aukštos klasės bei patrauklios miesto vietose įsikūrusiems verslo centrams išlieka didelė iliustruoja tai, jog visas „Baltic Hearts III“ verslo centro plotas buvo išnuomotas dar iki jo atidarymo, o „Grand Office“ didesnioji dalis taip pat buvo užpildyta dar iki jo atidarymo.

2015 metai turėtų būti dosnūs užbaigtais naujais projektais verslo centrų rinkoje. Šiuo metu Vilniuje statomi 4 A klasės verslo centrai, kurie rinką turėtų papildyti iki 57.000 kv. m nuomojamo biurų ploto. Visus juos („K29“, „Uniq“, „Premium“, „Quadrum I“) planuojama atidaryti 2015 metais. Artimiausiu metu verslo centrų rinka pasipildys ir naujais B klasės verslo centrais („Sostena“, „Vertingis“), kurie patalpų pasiūlą nuomininkams padidins apie 9.000 kv. m. Numatoma, jog aktyvumas sektoriuje neišblės ir vėlesniais metais – 2015 metais ketinama pradėti „Green Hall II“ verslo centro (14.000 kv. m) statybas, 2016 metais – naujo biurų pastato statybas (13.000 kv. m) „3 burės“ verslo centre, kartu planuojami ir kiti verslo centrų projektai. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, jog 2015 metais sostinėje planuojami atidaryti A klasės verslo centrai taip pat jau turės didelę dalį išankstinių nuomininkų, tad labai ženkliai vakansijos lygio išaugimo Vilniuje tikėtis nereikėtų – 2015 metų pabaigoje jis galėtų siekti iki 5 proc.

Auganti paklausa lemia, jog bendras vakansijų lygis sostinėje per metus sumažėjo nuo 5,1 iki 4,0 proc. 2014 metų pabaigoje neišnuomotas plotas A klasės verslo centruose Vilniuje siekė 0,9 proc. B1 biuru vakansija buvo 5,1 proc., o santykinai daugiausiai laisvu patalpų besibaigiant metams buvo B2 klasės verslo centruose – 6,7 proc. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog per pastarįjį ketvirtį B2 klasės verslo centruose vakansija augo. Ši tendencija leidžia manyti, jog rinkoje tebesitęsę nuomininkų persiskirstymas – nauji verslo centrų projektai suteikė nuomininkams daugiau galimybių perkelti savo veiklą iš žemesnės į aukštesnės klasės biurus. Naujai rinkoje pasirodysiantys verslo centrai turėtų paskatinti tolesnę nuomininkų rotaciją.

2014 metų pabaigoje nuomos kainos verslo centruose buvo stabilios. A klasės verslo centruose Vilniuje vidutinė nuomos kaina siekė 12,2-16,0 EUR/ kv. m. B1 klasės biurų nuomos kainos intervalas buvo 9,3-12,2 EUR/ kv. m. B2 klasės biurų kaina siekė 6,7-8,7 EUR/ kv. m. Tikėtina, jog naujai pasirodę aukštesnės klasės verslo centrai, kurie šiuo metu taiko 10-15 proc. aukštesnį kainų lygį nei rinkos vidurkis, kainodaros nekeis, tad vidutinės A klasės verslo centrų nuomos kainos 2015 metais turėtų didėti 6-9 proc. B klasės verslo centrų nuomos kainos greičiausiai išliks stabilios.

Kaune modernių verslo centrų vakansijos per 2014 metus taip pat traukėsi – nuo 5,8 iki 4,9 proc., o metų viduryje buvo pasiekusios ir 4,5 proc. lygį. B1 ir B2 klasės laisvų biurų patalpų plotas



mieste per metus sumažėjo atitinkamai apie 480 ir 230 kv. m. 2014 metų pabaigoje Kaune iš viso buvo 3.700 kv. m laisvo modernių biurų ploto. Visą jį sudarė patalpos B1 ir B2 klasės verslo centruose, nes Inreal vertinimu šiuo metu A klasei priskiriamų verslo centrų Kaune nėra.

2014 metų pabaigoje mažiausiai laisvų patalpų nuomai buvo B2 klasės verslo centruose, kuriuose vakansija siekė 4,0 proc. B1 klasės verslo centruose vakansija buvo kiek aukštesnė ir siekė 5,8 proc. Per pastaruosius metus B1 klasės verslo centrų vakansija mažėjo gerokai stipriau nei B2 klasės, o tai signalizuoja apie augančią aukštesnės kokybės biurų paklausą Kaune.

Kauno modernių verslo centrų segmente nuomos kainos išlieka stabilios. B1 klasės biurų nuomos kainos 2014 metų pabaigoje siekė 7,2-10,1 EUR/ kv. m., o B2 klasės verslo centruose patalpos buvo nuomojamos už vidutiniškai 5,2-7,2 EUR/ kv. m.

2015 metų pradžioje B1 klasės verslo centrų pasirinkimas Kauno mieste turėtų išaugti. Kovo mėn. planuojama atidaryti „Mikrovisata“ verslo centrą, kuris papildys verslo centrų nuomos rinką 3.500 kv. m. Dar vieną B1 klasės verslo centrą 2015 metų pavasarį planuojama atidaryti Ožėškienės g. Jame ketinama nuomininkams pasiūlyti apie 1.000 kv. m. naujų patalpų biurų nuomai.

Klaipėdoje 2014 metais užimtumo lygis daugelyje modernių verslo centrų didėjo, tačiau bendras vakansijos lygis metų pabaigoje šoktelėjo dėl naujai atidarytų „Liepų biurai“ ir „Liepų alėja“ verslo centrų. Naujai atidarytuose A klasės biurų pastatuose iš viso buvo pasiūlyta 2.600 kv. m ploto nuomai, kurių didesnę dalį 2014 metų pabaigoje dar buvo be nuomininkų. Dėl to per metus Klaipėdos verslo centrų vakansija išaugo nuo 11,7 iki 13,1 proc. A klasės biurų įsisavinimas per 2014 metus siekė 630 kv. m. Tuo tarpu B1 ir B2 klasės verslo centrų įsisavinimo rodikliai buvo prastesni – per metus juose atitinkamai atsilaisvino apie 10 ir 280 kv. m nuomojamo ploto.

Metu pabaigoje daugiausiai laisvų patalpų buvo A klasės verslo centruose, kuriuose vakansija siekė 29,7 proc. Tuo tarpu eliminavus prieš tai paminėtų naujai atidarytų biurų įtaką, šis rodiklis siektų 19,7 proc. Gerokai mažesnes vakansijos buvo užfiksuotos B1 ir B2 klasės verslo centruose, kur 2014 metu pabaigoje atitinkamai buvo 7,0 ir 9,6 proc. laisvo nuomojamo ploto.

Metų pabaigoje A klasės verslo centruose Klaipėdoje vidutinė nuomos kaina išaugo ir buvo 8,7-14,5 EUR/ kv. m. Tai sietina su uostamiestyje naujai atidarytais A klasės biurais, kurių nuomos kainos gerokai viršijo iki tol mieste buvusį rinkos vidurkį. B1 klasės biurų nuomos kainos intervalas išliko 6,4-8,7 EUR/ kv. m. B2 klasės biurų kaina siekė vidutiniškai 4,6-5,8 EUR/ kv. m

³Šaltinis

<http://www.inreal.lt/nekilnojamas-turtas/lt/rinkos-apzvalgos/2015-m.-i-pusmecio-lietuvas-ekonomikos-ir-nt-rinkos-apzvalga-5180>

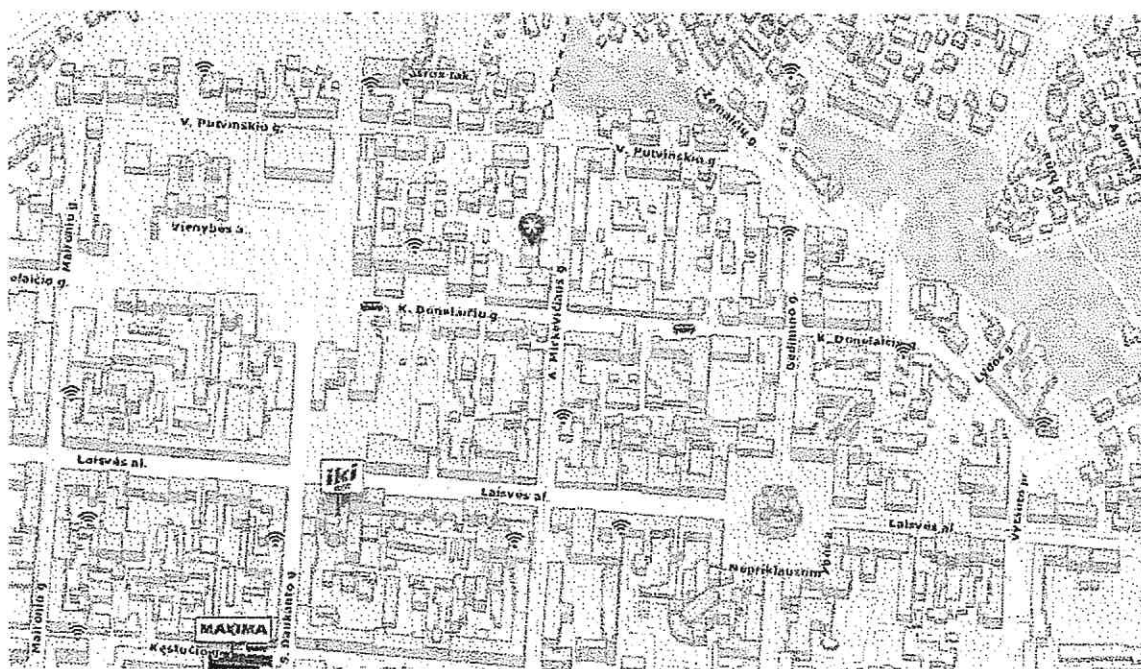
In real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2015

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamos patalpos yra pastate 2A4p. Pastatas 2A4p yra keturių aukštų, vertinamos patalpos išsidėstę rūsyje ir pirmame aukšte. Patalpos gali būti pritaikytos administracinei, prekybos, mokslo, kultūros veiklai.

Buvimo vieta:

Vertinamas objektas yra Kauno miesto Naujamiesčio rajone, kvartale tarp A. Mickevičiaus g., K. Donelaičio g., Maironio g. ir V. Putvinskio gatvės. Objektas yra komerciškai patrauklioje vietoje, Kauno miesto centrinėje dalyje. Čia įsikūrusi miesto savivaldybė, yra Vytauto paminklas, Kauno soboras, Kauno Šv. Kryžiaus bažnyčia, miesto sodas, Ramybės parkas, Vytauto parkas, Nemuno sala. Daug muziejų, teatrų, viešbučių, bankų, prestižinių parduotuvių. Pagrindinės gatvės - Laisvės alėja, Karaliaus Mindaugo prospektas, M. K. Čiurlonio gatvė, Vytauto prospektas. Mikrorajono pietuose yra autobusų ir geležinkelio stotys, prekybos ir pramogų centras "Akropolis".



Teisinis režimas:

Vertinamas turtas: pastate 2A4p esanti negyvenamoji patalpa - viešbutis su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsiu pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061, Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: Kauno technologijos universitetas, a.k. 111950581

Valdymo teisė: Patikėjimo teisė

Registravimo pagrindas:

Turto patikėjimo sutartis, 2012-06-29, Nr. S-282/DV34-92-3

Juridiniai faktai:

Patalpa yra pastate, kuris yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ar jos apsaugos zonoje

Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr. 19/19386

Vertinamo turto individualūs požymiai

1. Pastate 2A4p esančios negyvenamoji patalpa - viešbutis su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsiu pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061

Paskirtis. paslaugų

Baigtumas. 100%

Statybos metai. 1935 m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono, sienos plytos, perdanga gelžbetonio, pertvaros plytų, stogas šlaitinis čerpių, langai plastikiniai/mediniai, durys medinės.

Bendras plotas. 636,88 m².

Erdvinis išplanavimas. Vertinant patalpas, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Patalpų kadastriniai duomenys užfiksuoti 1999-05-31.

Vidaus apdaila. nėra. Patalpos ruošiamos remontui.

Inžinerinė įranga. Elektra, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, centrinis šildymas iš miesto tinklų.

Būklė. Patenkinama.

Vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

Turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas

Išnagrinėjus alternatyvų turto panaudojimą, nustatyta, kad alternatyvus panaudojimas tipiniam rinkos dalyviui nesukurtų pakankamos grąžos, viršijančios didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas. Be to, turtą teisiškai pritaikyti alternatyviam panaudojimui yra komplikauta ir netikslinga. Atsižvelgiant į turto paskirtį, tikslinga ir toliau naudoti turtą esamai paskirčiai. Dabartinis turto panaudojimas atitinka geriausią jo panaudojimą.

Objektas vertinamas pagal esamą turto būklę ir panaudojimą.



3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamasis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamasis 2015-09-08 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti: pastate 2A4p esančios negyvenamosios patalpos - viešbučio su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsiu pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061, Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39, rinkos vertę nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Vertės nustatymo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų¹:

a) pirmos kategorijos vertės nustatymo pagrindas – rodo labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama rinkos vertė, kaip ji apibūdinta Tarptautiniuose vertinimo standartuose;

b) antros kategorijos vertės nustatymo pagrindas – rodo, kokią naudą asmuo ar verslo subjektas gauna naudodamasis nuosavybės teisėmis į tam tikrą turtą. Tokią vertę turtas turi tik konkrečiam asmeniui ar verslo subjektui, tokia vertė gali būti visiškai nesvarbi kitiems rinkos dalyviams. Šiai kategorijai priskiriama investicinė vertė ir ypatingoji vertė, kaip jos apibūdintos šiuose standartuose;

c) trečios kategorijos vertės nustatymo pagrindas – taikomas nustatyti kainą, dėl kurios per turto mainų sandorį pagrįstai susitartų dvi konkrečios sandorio šalys. Nors jos gali būti nesusijusios ir gali derėtis įprastomis rinkos sąlygomis, turtas nebūtinai turi būti pateiktas rinkai, o šalių susitarimu nustatyta kaina gali būti kaina, kuri rodo nuosavybės teisių į tokį turtą teikiamus pranašumus ir praradimus sandorio šalims, o ne apskritai rinkai. Šiai kategorijai priskiriama tikroji vertė, kaip ji apibūdinta šiuose standartuose.

2015-09-08 turto vertinimo sutarties tikslai suponuoja išvadą, kad turi būti nustatoma rinkos vertė.

Rinkos vertė – apskaičiuota suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas ar įsipareigojimai jų vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą ar įsipareigojimus norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto ar įsipareigojimų tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

Rinkos vertės sąvoka taikoma vadovaujantis šiuo konceptualių suvokimu (aiškinimu):

a) „apskaičiuota pinigų suma“ reiškia pinigais išreikštą kainą, kuri yra mokama už turtą sudarius sandorį įprastomis rinkos sąlygomis. Rinkos vertė yra labiausiai tikėtina kaina, kurią galima gauti rinkoje vertės nustatymo dieną rinkos vertės apibrėžtyje įvardytomis sąlygomis. Tai yra geriausia kaina, kurią pagrįstai gali tikėtis gauti pardavėjas, ir palankiausia kaina, kurią pagrįstai gali mokėti pirkėjas. Nustatant šią kainą ji nedidinama ir nemažinama dėl neįprastų sąlygų ar aplinkybių, pvz., netipinio finansavimo, atgalinės nuomos sandorio, specialiųjų sąlygų ar nuolaidų, kurias gali suteikti bet kuris su sandoriu susijęs subjektas, ar bet kurių ypatingosios vertės elementų;

b) „už kurią galėtų būti perduotas turtas ar įsipareigojimai“ reiškia, kad turto vertė ar faktinė pardavimo kaina nėra iš anksto nustatyta, bet yra apskaičiuota suma. Ji rodo sandorio sumą, kuri atitinka visus rinkos vertės apibrėžties elementus vertės nustatymo dieną;

c) „vertės nustatymo diena“ reiškia, kad yra apskaičiuota konkrečios dienos vertė. Kadangi rinka ir sąlygos joje gali kisti, todėl apskaičiuota vertė bet kuriuo kitu metu gali būti netiksli arba netinkama. Vertinimo metu nustatyta suma rodo rinkos būklę ir aplinkybes vertės nustatymo, o ne kurią nors kitą dieną;

d) „norintis pirkti pirkėjas“ reiškia pirkėją, kuris nori pirkti, tačiau nėra verčiamas tai daryti. Šis pirkėjas nei pernelyg nori pirkti, nei yra pasiryžęs mokėti bet kokią kainą. Tai yra pirkėjas, kuris perka atsižvelgdamas į esamos rinkos realias aplinkybes ir vyraujančius lūkesčius, o ne į įsivaizduojamą rinką, kurios buvimo neįmanoma įrodyti ar numatyti. Tariamasis pirkėjas nemokėtų brangiau, nei reikalaujama rinkoje. Esamas turto savininkas yra vienas iš rinkos dalyvių;

e) „norintis parduoti pardavėjas“ reiškia pardavėją, kuris nei pernelyg nori parduoti, nei yra verčiamas parduoti už bet kokią kainą, nei pasirengęs prašyti tokios kainos, kuri esamomis rinkos sąlygomis būtų nepagrįsta. Norintis parduoti pardavėjas nori parduoti turtą rinkos sąlygomis

¹ „Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013“, 16 psl.

palankiausia kaina, kokią įmanoma gauti po tinkamo turto pateikimo atvirai rinkai. Šiuo atveju į savininko konkrečius interesus neatsižvelgiama, nes parduoti norintis pardavėjas yra menamas savininkas;

f) „įprastinės rinkos sąlygos“ reiškia sandorį tarp šalių, kurios nėra susijusios jokiais individualiais ar ypatingais ryšiais, pvz., pagrindinė ir antrinė įmonė arba nuomotojas ir nuomininkas, dėl kurių kaina galėtų skirtis nuo rinkai tuo metu būdingos kainos, ar kaina padidėtų dėl ypatingosios vertės. Rinkos vertės sandoris yra laikomas sandoriu tarp dviejų nesusijusių šalių, kurių kiekviena veikia nepriklausomai;

g) „tinkamas turto pateikimas rinkai“ reiškia, kad turtas turėtų būti pateiktas rinkai tinkamiausiu būdu, kad jį būtų galima parduoti už geriausią kainą, kaip numatyta rinkos vertės apibrėžtyje. Tinkamiausias pardavimo būdas yra tas, kuris sudaro galimybę gauti geriausią kainą rinkoje, kurios elementas jis yra. Turto pateikimo rinkai trukmė nėra nustatyta, ji gali priklausyti nuo turto tipo ir rinkos sąlygų. Vienintelis kriterijus – turi būti skirta pakankamai laiko, kad į turtą galėtų atkreipti dėmesį pakankamas rinkos dalyvių skaičius. Turto pateikimo rinkai laikotarpis yra iki vertės nustatymo dienos;

h) „kai šalys veikia dalykiškai ir apdairiai“ reiškia, kad tiek norintis pirkti pirkėjas, tiek norintis parduoti pardavėjas yra gerai informuoti apie turto pobūdį ir jo savybes, jo dabartinį naudojimą ar galimą kitokią paskirtį, apie rinkos būklę vertės nustatymo dieną. Daroma prielaida, kad abi sandorio šalys siekdamos sau palankiausios kainos ir atsižvelgdamos į savo, kaip sandorio šalies, padėtį, veikia apdairiai. Apdairumas yra vertinamas pagal rinkos sąlygas vertės nustatymo dieną neatsižvelgiant į vėliau numatomą naudą. Pavyzdžiui, jeigu rinkoje, kurioje kainos krinta, pardavėjas parduoda turtą už mažesnę nei iki tol buvusią kainą, tai nebūtinai reiškia, kad jis elgiasi neapdairiai. Tokiais atvejais, kaip ir atliekant bet kokius kitus mainus besikeičiančių kainų rinkoje, apdairus pirkėjas ar pardavėjas veikia atsižvelgdamas į patikimiausią informaciją, kokią jis tuo metu turi;

i) „be prievartos“ reiškia, kad abi šalys nori sudaryti sandorį, tačiau nėra verčiamos tai daryti.

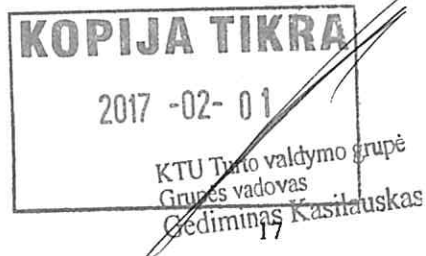
Sąvoka rinkos vertė reiškia, kad derybos dėl kainos vyksta atviroje ir konkurencingoje rinkoje, kurioje jos dalyviai veikia laisvai. Turto rinka gali būti tarptautinė arba vietinė, joje pirkėjų ir pardavėjų gali būti ir daug, ir mažai. Rinka, kuriai turtas pateikiamas parduoti, yra rinka, kurioje dažniausiai parduodamas turtas pakeičia savininką. (Informacijos šaltinis: TVS 2013)

Turto vertė yra nustatoma vadovaujantis rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais. Vertinimo rezultatus tinkamai pagrįsti, įrodymai renkami įvairiais būdais (pvz., apžiūra, užklausa, skaičiavimas, analizė). Nustatydamas būtinų surinkti įrodymų apimtį ir siekdamas užtikrinti, kad surinkta informacija būtų tinkama tikslui, dėl kurio atliekamas vertinimas, vertintojas vadovavosi profesine patirtimi.

Pagrindiniai kriterijai, įtakoiantys turto vertę:

- Pasiūla ir paklausa, tiesiogiai sąlygojančios rinkos kainų svyravimus;
- Konkurencija, sąlygojanti ūkinės-komercinės paskirties turto paklausumą ir naudingumą;
- Išoriniai veiksniai, esantys už vertinamo turto ribų;
- Patobulinimai, didinantys turto rinkos kainą, nepriklausomai nuo patobulinimo išlaidų, t.y. vertinamas patobulinimo indėlis į bendrą turto vertę, o ne pati patobulinimo kaina;
- Technologiniai pakitimai, darantys įtaką turto konkurencingumui ir naudingumui.

Įvertinus pasirinktą vertės nustatymo pagrindą, kuris priklauso nuo vertinimo tikslo, galimybę gauti vertinimui reikalingos informacijos buvo pasirinkti lyginamasis ir pajamų metodai kaip tinkamiausi vertinimo metodai vertinamo turto vertei nustatyti.



Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu

Rinkos vertės paskaičiavimai yra atlikti remiantis tokio tipo nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandorių kainomis, užregistruotomis VI Registrų centras duomenų banke ir tokio tipo nekilnojamojo turto pasiūla ir paklausa Kauno mieste.

Vertintojas pripažįsta, kad vertinimo išvadų objektyvumas priklauso nuo jo disponuojamų rinkos rezultatų, statistinių duomenų patikimumo, vertintojo žinių ir praktinės patirties.

Nekilnojamojo turto vertė nustatoma atsižvelgiant į vertinamo objekto paskirtį, dislokacijos vietą, supančią aplinką, privažiavimus, erdvinį išplanavimą, vidaus apdailą, inžinerinę įrangą.

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

Čia PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė,

RV – vertinamojo objekto rinkos vertė.

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

- palyginamųjų objektų porinės analizės būdas;
- tiesioginės charakteristikų analizės būdas;
- ekspertinis skaičiavimo būdas.

Palyginamųjų objektų porinės analizės būdas. Šis būdas naudojamas „<...>“ kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkretės charakteristikos indėlis vertei „<...>“. Tačią nepakanka pirkimo-pardavimo sandorių analogiškų ir atitinkančių poravimui keliams reikalavimams. Pavyzdžiui, palyginamųjų objektų labai skiriasi vietovė, pardavimo laikas ir kiti parametrai. Tai apsunkina porinės analizės būdo panaudojimą.

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VI „Registrų centro“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui sandorių kainas Kauno mieste. Tokių turto objektų, kurių visi parametrai, išskyrus vieną, būtų identiški nėra, todėl vertintojas negalėjo naudoti objektų porinės analizės būdo.

Tiesioginės charakteristikų analizės būdas. Šis būdas remiasi vertinamo objekto ir analogo charakteristikų analize. Skaičiuodamas patikslinimų dydžius, vertintojas palygina turimus duomenis ir nustato šiuos pataisos koeficientus:

laiko pataisos koeficientas, parodantis rinkos vertės kitimo dydį. Jo reikia tada, kai palyginimui imamas anksčiau įvykęs sandoris ir yra žinoma, kad per tą laiką rinkos konjunktūra pakito;

vietovės pataisos koeficientas, kai lyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos kitokios negu vertinamo objekto vietovėje. Šis koeficientas parodo vietovių rinkos skirtumus;

ploto pataisos koeficientas įvertina vertinamo ir lyginamųjų objektų dydžio skirtumų įtaką vertinamo objekto vertei;

būklės pataisos koeficientas – tai vertinamo ir lyginamųjų objektų statybos, rekonstrukcijos metų, aprūpinimo inžinerinėmis komunikacijomis bei jų funkcionavimo autonomiškumo, fizinės būklės skirtumai.

Pavyzdžiui, šiuo būdu tikslingiau naudotis, nustatant pataisos koeficientą dėl laiko. Tokiu atveju vertintojas stebi ir analizuoja rinką ilgesnį laikotarpį, taip pat naudoja informaciją iš finansinių-ekonominių žinybų ir specializuotų periodikos leidinių. Tam, kad nustatyti vertinamo objekto laiko pataisą, reikia išsiaiškinti už kokią pinigų sumą būtų parduotas analogas, jeigu jis būtų parduotas vertinimo dieną. Išanalizuojama kiek galima daugiau analogų ir pagal kiekvieną nustatome procentines laiko pataisos reikšmes. Šių reikšmių pagrindu, atsižvelgiant į naudojamos informacijos patikimumą, vertintojas priima laiko pataisos koeficientą, pagal kurį toliau lygina ir koreguoja analogus, nustatydamas vertinamo objekto rinkos vertę. Analogiškai skaičiuojami ir nustatomi kiti pataisų koeficientai.

Nustatydamas turto vertę lyginamuoju metodu, vertintojas, vadovaudamasis analitiniais kriterijais, pasirenka ekspertinį skaičiavimo būdą.



Ekspertinis skaičiavimo būdas. Šis būdas pagrįstas vertintojo nuomone apie vertinamo objekto privalumus ir trūkumus palyginamųjų objektų atžvilgiu. Šiuos patikslinimus vertintojas atlieka remdamasis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimu, stebėjimo rezultatais bei savo žiniomis ir patirtimi. Patikslinimų dydžiai vertintojo nustatyti ekspertiniu skaičiavimo būdu.

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

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VI „Registrų centras“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui sandorių kainas Kauno mieste. Kadangi vertinamas objektas - paslaugų paskirties patalpos, tačiau jos gali būti naudojamos ir administracinei veiklai, todėl jos buvo lyginamos su administracinės ir paslaugų paskirties pastatais ir patalpomis. Remiantis VI Registrų centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko tris lyginamuosius objektus būdingiausių vertinamam. Vertinamas objektas buvo lyginamas su administracinės ir paslaugų paskirties patalpomis, kurių bendras plotas svyruoja nuo 131,97 m² iki 664,29 m², dėl patalpų ploto skirtumo buvo taikyta pataisa.

Atliktų lyginamuoju metodu skaičiavimų sekos bei rezultatai, bei pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės.

Kriterijai, kurie turi įtakos turto vertei yra šie: vieta, būklė, patalpų individualūs požymiai, patalpų dydis, inžinerinis aprūpinimas, priklausiniai. Vertinamas ir lyginamieji objektai buvo suskirstyti pagal šiuos kriterijus, suteikiant kiekvienam kriterijui reikšmę. Minėti kriterijai buvo suskirstyti į subkriterijus, jiems suteikiant atitinkamą skirtumo reikšmę. Reikšmių dydžiai ir skaičiavimai pateikiami vertinimo ataskaitos prieduose. Kriterijų ir subkriterijų reikšmės ir dydžiai nustatyti vadovaujantis Europos vertinimo standartuose (EVS 2012) skyriuje “Europos turto ir rinkos reitingavimas: gairės vertintojui”, punktuose Nr. 3, 4, 5 (turto reitingavimo rekomendacijos) pateikiamomis rekomendacijomis bei elektroniniu leidiniu “Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo bei prekybos/komercinės paskirties turto tipams” (ISSN2424-4392). *Šaltinis* <http://lituka.com/wp-content/uploads/2015/10/ISSN2424-4392.pdf>

Lyginamųjų objektų pirkimo sandoriai įvyko 2014 metais. Pagal turimus VI Registrų centro sandorių kainų duomenis, per laikotarpį nuo 2014 metų balandžio mėnesio iki vertės nustatymo dienos, analogiško segmento nekilnojamojo turto kainų pokytis neužfiksuotas. Vertintojas neturi kitos papildomos informacijos apie laiko įtaką turto vertei, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo turto rinkos vertei įtakos neturi ir laiko pataisa netaikyta.

Vertės skaičiavime naudotų vertinamo ir lyginamųjų objektų individualių požymių charakteristika pateikiama 1 lentelėje.



1 lentelė

	Vertinamas objektas	Lyginamasis Objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr.3
Pavadinimas	Patalpos viešbučių paskirties	Patalpos administracinės paskirties	Patalpos paslaugų paskirties	Patalpos administracinės paskirties
Adresas	Kaunas A.Mickevičiaus g. 39	Kaunas, S. Daukanto g.	Kaunas, Kęstučio g.	Kaunas, E. Ožėskienės g.
Zona	15.2	15.2	15.2	15.2
Sandorio data		2014 04	2014 10	2014 04
Plotas, m2	636,88	504,94	131,97	664,29
Ploto skirtumas %		-20,72	-79,28	4,30
Pardavimo kaina, Eur		168.211,31	50.683,50	173.772,01
Pardavimo kaina, 1m ² /Eur		333,13	384,05	261,59
Baigtumas	100,00%	54,00%	100,00%	100,00%
Statybos, rekonstrukcijos metai	1956	1905-2007	1963	1938-2006
Išorės apdaila	Nėra	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Vidaus apdaila	Nėra	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Sienų medžiaga	Plytos	Plytos	Plytos	Plytos
Šildymas	Centrinis šildymas iš centrali	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis centrinis šildymas	Centrinis šildymas iš centrali
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos	Gamtinės	Gamtinės	Gamtinės	Nėra
Elektra	yra	yra	yra	yra
Aukštų skaičius	0 ir 1 iš 4	2 ir 2	1 iš 2	1 iš 3
Vėdinimas / kondicionavimas	Nėra	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Saugos signalizacija	Nėra	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Energ. naud. klasė	Nenustatyta	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Priklausiniai	Rusys	Nėra	Nėra	Nėra

Patikslinimų dydžių skaičiavimui buvo naudojama skirtumų skalės lentelė Nr.2

2 lentelė

Eil. Nr.	Skirtumų vertinimo skalė	Reikšmė, %	Ploto vertinimo skalė	Reikšmė, %
1.	Nėra skirtumo	0,00%	Ploto skirtumas iki 20%	0,00%
2.	Maži	25,00%	Ploto skirtumas iki 30%	25,00%
3.	Vidutiniai	50,00%	Ploto skirtumas iki 40%	50,00%
4.	Dideli	75,00%	Ploto skirtumas iki 50%	75,00%
5.	Labai dideli	100,00%	Ploto skirtumas virš 50%	100,00%

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimas lyginamuoju metodu pateikiamas 3 lentelėje.

KOPIJA TIKRA
2017-02-01
KTO Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

3 lentelė

	Lyginamasis objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3
Adresas	Kaunas, S. Daukanto g.	Kaunas, Kęstučio g.	Kaunas, E. Ožėškienės g.
Zona	15.2	15.2	15.2
Sandorio data	2014 04	2014 10	2014 04
Plotas, m ²	504,94	131,97	664,29
Pardavimo kaina, Eur	168.211,31	50.683,50	173.772,01
1 m ² kaina, Eur	333,13	384,05	261,59
<i>Pataisos koeficientai</i>	<i>Pataisa</i>	<i>Pataisa</i>	<i>Pataisa</i>
Vieta	0,00%	0,00%	0,00%
Būklė	-9,00%	-12,00%	-12,00%
Patalpų charakteristika	-2,00%	-2,00%	-2,00%
Dydis	-12,50%	-20,00%	-10,00%
Inžinerinė įranga	-1,50%	-1,50%	0,00%
Priklausiniai	0,00%	0,00%	0,00%
Pataisų suma, %	-25,00%	-35,50%	-24,00%
Pataisų suma, Eur	-83,28	-136,34	-62,78
Patikslinta 1 m ² kaina, Eur	249,85	247,71	198,81

Lyginamųjų objektų patikslinta vieno kvadratinio metro pardavimo kaina svyruoja nuo 198,81 Eur iki 249,85 Eur, todėl vertės skaičiavime vertintojas taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą:

$$(249,85 + 247,71 + 198,81) / 3 = 232,12 \text{ Eur}$$

Priimame: 232,12 Eur/ m².

Surandame objekto vertę:

$$232,12 \text{ Eur/ m}^2 \times 638,88 \text{ m}^2 = 148\,296,82 \text{ Eur}$$

Priimame: 148 000 Eur.

Tarpinė išvada: vertinamo objekto - kurį sudaro: pastate 2A4p esančios negyvenamosios patalpos - viešbučio su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73 kv.m); rūsiu pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15 kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04 kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061, Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **148 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai eurų).

KOPIJA TIKRA
2017 -02- 01
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

Vertinamo nekilnojamojo turto vertės skaičiavimas pajamų metodu:

Metodo pagrindą sudaro būsimų grynųjų pinigų srautų prognozės ir jų dabartinė vertė. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai atspindės turto vertę rinkoje. Vertinant turtą pajamų metodu buvo taikytas diskontuotų pinigų srautų būdas.

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą turto vertė apskaičiuojama kaip grynųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję gryniesi būsimieji pinigų srautai turi būti apskaičiuojami pagal esamą turto būklę.

Vertinamas objektas yra komerciškai patrauklioje vietoje, Naujamiesčio rajone, kur koncentruojasi administraciniai, istoriniai, kultūriniai, gyvenamieji pastatai, prekybos veiklą vykdančios įmonės, lengvai randamoje vietoje, kur pravažiuoja dideli autotransporto srautai. Skaičiuojant vertę pajamų metodu vertintojai priėmė, kad patalpos gali būti išnuomosotos tipiniam rinkos dalyviui, kadangi patalpos galėtų būti naudojamos administracinei veiklai, todėl vertintojas galimas nuomos pajamas skaičiuoja atitinkamai.

Panašiuose Kauno mieste esančių paslaugų paskirties plotų nuomos kainos, priklausomai nuo geografinės padėties, transporto privažiavimo bei jo parkavimo galimybių, patalpų įrengimo lygio, eilės kitų veiksnių, yra gana įvairios. 4 lentelėje pateikiame būdingiausius VĮ Registrų centras registruotų nuomos sandorių duomenis.

Išnuomotų būdingiausių objektų lyginamuosius duomenis pateikiame 4 lentelėje

4 lentelė				
Eil. Nr.	Adresas	Bendras plotas, m ²	Paskirtis	1 m ² nuomos kaina, Eur/mėn.
1	Kauno m. sav., Kaunas, Gedimino g.	66,35	Paslaugų	6,03
2	Kauno m. sav., Kaunas, Kęstučio g.	123,27	Paslaugų	3,53
3	Kauno m. sav., Kaunas, M. Daukšos g.	62,55	Paslaugų	2,56
4	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al.	59,69	Paslaugų	2,91
5	Kauno m. sav., Kaunas, M. Daukšos g.	47,03	Paslaugų	1,23
6	Kauno m. sav., Kaunas, Kęstučio g.	121	Paslaugų	2,34
7	Kauno m. sav., Kaunas, Vasario 16-osios g.	157,26	Paslaugų	3,31
8	Kauno m. sav., Kaunas, Karaliaus Mindaugo pr.	429,34	Prekybos	2,12
		429,34	Paslaugų	
9	Kauno m. sav., Kaunas, V. Putvinskio g.	330	Paslaugų	3,95

Duomenų šaltinis VĮ Registrų centras

Kaip matome iš lentelėje Nr. 4 pateiktų duomenų, vieno kvadratinio metro paslaugų paskirties patalpų nuomos kainos priklausomai nuo vietos, įrengimo lygio, užimamo ploto, svyruoja nuo 1,23 iki 6,0286 Eur/mėn. Vertintojai, remdamiesi 4 lentelėje pateiktais VĮ Registrų centras davimais, apskaičiavo vidutinę nuomos kainą, kuri yra lygi 3,11 Eur už 1 m²/mėn.

Įvertindami tai, kad patalpos yra strategiškai patogioje miesto vietoje, atsižvelgiant į jų būklę bei išplanavimą ir naudodamiesi informacija apie esančias vidutines patalpų nuomos kainas priėmė, kad patalpos pastate 1C4p gali būti išnuomosotos po 3,11 Eur už 1 m²/mėn.

Vertinamų patalpų galimų nuomos pajamų struktūra pateikiama 5 lentelėje.

5 lentelė				
Eil. Nr.	Patalpos	Plotas m ²	Nuomos kaina Eur/mėn.	Pajamos per metus Eur
1.	Patalpos pastate 2A4p	636,88	3,11	23768,00
Viso:				23.768,00

Nekilnojamojo turto mokestį priimame 1% nuo vertinamo objekto galiojančios registro centro nustatytos mokestinės vertės.

$$361\,446 \times 0,01 = 3\,614 \text{ Eur.}$$

Šaltinis: <https://www.e-tar.lt/rs/legalact/.../transcript>

Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp

KOTILIA TIKRA
2017 -02- 01
KTU Turto vertinimo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

Draudimo išlaidas objektui priėmėme 0,2 procento nuo vertinamo objekto galiojančios registro centro nustatytos vidutinės rinkos vertės

$$380\,000 \times 0,002 = 760 \text{ Eur.}$$

Šaltinis: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>

Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp

Turto administravimo išlaidos nustatomos remiantis registro centro pateiktais duomenimis. Turto priežiūros išlaidas sudaro kasdieniniai poreikiai (administravimas, priežiūra, remonto darbai). Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1-5 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos. Administravimo ir priežiūros išlaidas priimame 5% nuo bendrų pajamų.

$$23\,768 \times 0,05 = 1\,188 \text{ Eur.}$$

Šaltinis: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=50>

Pajamų netekimo koeficientą dėl patalpų užimtumo, remiantis registro centro pateiktais duomenimis, yra: 0,20, t.y. 20% nuo galimų pajamų.

Šaltinis: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=50>

Skaičiuojant kitas išlaidas, laikoma, kad nuomininkai sumoka komunalinius mokesčius.

Kitos prognozuojamo laikotarpio prielaidos.

Remiantis Lietuvos banko prognozėmis numatoma, kad 2015 m. ekonomika augs 3,1 proc. (šaltinis https://www.lb.lt/makroekonominės_proгноzes). Pagal Lietuvos respublikos Finansų ministerijos publikuotas Lietuvos ekonominių rodiklių projekcijas (šaltinis http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika), numatomas BVP augimas 2016 metais 3,8 proc., o 2017 metais 4,3 proc. atsižvelgiant į šias prognozes bei rinkos tendencijomis, darome prielaidą, jog vertinamų pastatų nuomos pajamos nuo 2017 metų didės vidutiniškai 1% per metus.

Prognozuojant išlaidas numatomas visų išlaidų augimas iki 1% per metus.

Paskaičiuojamos galimos pajamos per n-uosius metus, žr. 6 lentelę.

6 lentelė

Pastato pavadinimas	Bendrosios pajamos n-aisiais metais Eur.				
	2015	2016	2017	2018	2019
	C	C	$D=C+(C*1)/100$	$E=D+(D*1)/100$	$F=E+(E*1)/100$
Patalpos pastate IC5p	23768	23768	24006	24246	24488
Viso Eur.:	23768	23768	24006	24246	24488

Diskonto normos nustatymas

Matematinio požiūriu diskonto norma tai procentais išreikšta norma, kuri naudojama būsimųjų piniginių srautų perskaičiavimui į dabartinę vertę. Ekonominio požiūriu diskonto norma tai investuotojo laukiama pelno norma gaunama iš investuoto kapitalo, įvertinus įvairias rizikas ir neapibrėžtumus.

Diskonto norma investuotojo požiūriu tai viso kapitalo (nuosavo ir skolinto) pelno norma, kurioje atsispindi įvairių finansavimo šaltinių įtraukimas į veiklą ir kurie reikalauja skirtingos grąžos, investuotojų laukiamų pinigų vertė laike ir rizika susijusi su būsimų pajamų gavimu.

Egzistuoja įvairios diskonto normos nustatymo metodikos, kadangi laisvuosius būsimuosius pinigų srautus skaičiuojame investuotam kapitalui, todėl diskonto normą apskaičiavome naudojant svertinių kapitalo kaštų vidurkio modelį WACC (angl. weighted average cost of capital). WACC nustatomas kaip vidutinis svertinis dydis, įvertinantis nuosavo ir skolinto kapitalo procentinį santykį nuosavybės vertėje.

Vidutinių svertinių kapitalo kaštų vidurkis (WACC) nustatome pagal formulę:

UAB „LATMAS“ VERTINIMO ATASKAITA Nr. 01-15-626

23

KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

$WACC = K_e \times (E/(D+E)) + K_d \times (1-T) \times (D/(D+E))$, kur:

K_e – skolinto kapitalo kaina,

E – nuosavo kapitalo rinkos vertė

D – skolinto kapitalo rinkos vertė

T – pelno mokesčio norma

Nuosavo kapitalo kainos nustatymas

Nuosavo kapitalo kaina rodo investuotojo lūkesčius dėl nuosavo kapitalo grąžos normos. Nuosavo kapitalo kaštams nustatyti pasirinkome kapitalo aktyvų vertinimo modelį CAPM (angl. „capital asset pricing model“).

Nuosavo kapitalo kaštus naudojant CAPM modelį, nustatome pagal formulę:

$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \alpha$, kur:

R_f – pelno norma be rizikos, ar nerizikinga palūkanų norma,

β – koeficientas beta, rinkos rizikos konkrečiam turtui matas, susijęs su viso rizikingo turto portfelio rizika,

$(R_m - R_f)$ – nuosavybės arba rinkos rizikos premija, rizikos priedas, viršijantis nerizikingą palūkanų normą, kurią gauna rinkos turto portfelis,

α – specifinė veiklos rizika.

Nuosavo kapitalo kainą kaip parodyta formulėje apsprendžia nerizikingo pelno norma, rinkos rizikos premija ir papildoma rizika.

R_f pelno normą be rizikos nustatome 1,857% (ilgalaikių Lietuvos Vyriausybės vertybinių popierių paskutinių 13 mėnesių vidutinis pajamingumas, vertinant konvergenciją tarp ES valstybių narių, kuris yra 1,857).

Duomenų šaltinis: (Lietuvos bankas, Europos centrinis bankas, <http://www.ecb.int/stats/money/long/html/index.en.html>).

$(R_m - R_f)$ – Rinkos rizikos premija (vidutinis vertybinių popierių rinkos pelningumas). Šalių su išvystyta kapitalo rinka vertybinių popierių (VP) rinkos rizikos premijai apskaičiuoti paprastai naudojami JAV kapitalo rinkos istoriniai duomenys. Rizikos premija iš investicijų į VP rinką yra skirtumas tarp investicijų į VP rinką grąžos ir nerizikingos investicijų grąžos normos. Sunku įvertinti šį rodiklį besivystančių ekonomikų (kaip Lietuvos) ir jų kapitalo rinkų pagrindu, dėl ilgalaikio vertybinių popierių rinkos duomenų trūkumo, palyginti labai mažos kapitalizacijos bei didelio spekuliatyvinio faktoriaus svorio. Todėl šio rodiklio nustatyme remtasi Niujorko universiteto Šterno verslo mokyklos profesoriaus Aswath Damodaran atliktu tyrimu. Remiantis A. Damodaran skaičiavimais vidutinė rinkos rizikos premija Lietuvai 2015 metų sausio mėnesio duomenimis yra 8,15%. Šalies užsienio skolinimosi reitingas vertinimo datai yra Baal.

Duomenų šaltinis: (<http://www.stern.ryu.edu/~adamodar/>).

Beta rodiklis naudojamas įvertinti sisteminę riziką konkrečiam turtui, kuri yra susijusi su viso rizikingo turto portfelio rizika. β gali būti skaičiuojamas kaip įmonės akcijų pelningumo nuokrypis nuo VP rinkos pelningumo lygio, analizuojant statistinę VP rinkos informaciją. Kadangi mūsų atveju nagrinėjama atveju veiklos sritis nekilnojamojo turto nuoma, β gali būti traktuojamas kaip santykinis rizikos matmuo, atspindintis verslo aplinkos nestabilumą (kitais sakant verslo šakos rizikingumo laipsnį, lyginant su visomis panašiomis įmonėmis rinkoje).

Beta rodiklis gali būti apskaičiuojamas pagal formulę:

$\beta = \beta_u \times (1 + (1-T) \times D/E)$, kur

β_u – nesvertinio kapitalo beta

T – pelno mokestis, (Lietuvoje taikomas 15% bazinis pelno mokestis)

D/E – bendro įsiskolinimo ir nuosavybės santykis.

7 lentelėje pateikiama 2014 metų besivystančių šalių nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių beta rodiklio reikšmės, bei skolinto ir nuosavo kapitalo dalis visoje nuosavybėje. Kadangi pagal A.

Damodaran Lietuva priskiriama besivystančių šalių regionui, todėl duomenys pateikiami iš šios grupės įmonių.

7 lentelė

Eil. Nr.	Veiklos sektorius	Įmonių skaičius*	Beta*	E/(D+E)%	D/(D+E)%
1.	Nekilnojamojo turto plėtra	608	1,20	52,52	47,48
2.	Nekilnojamojo turto investicijos	307	1,01	62,6	37,4
3.	Nekilnojamojo turto valdymas ir aptarnavimas	274	0,94	54,79	45,21
	Vidurkis (1+2+3)/3		1,05	56,64	43,36

*Duomenų šaltinis: (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>)

Iš lentelėje pateiktų duomenų matome, kad nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių vidutinė beta lygi 1,05. Vidutinė nuosavo kapitalo dalis sudaro 56,64%, vidutinė skolinto kapitalo dalis sudaro 43,36%.

α - specifinę veiklos rizikos premija nustatoma remiantis veiklos susijusios su nekilnojamojo turto nuoma rizikos analize ir įvertinama ekspertiniu būdu. Ekspertinis premijos už papildomą riziką skaičiavimas pateikiamas 9 lentelėje. Rizikos rūšių ir su rizika susijusių kriterijų aprašas buvo sudarytas remiantis EVS 2012 pateiktais techniniais dokumentais "Europos turto ir rinkos reitingavimas: gairės vertintojui" ir "Europos Hipotekos Federacijos su rizika susijusių kriterijų aprašas vertinimui".

Rizikos lygiui nustatyti naudota reikšmių 8 lentelė.

8 lentelė

Rizikos lygis	Reikšmė, %
Nėra rizikos	0
Minimali	10
Maža	25
Vidutinė	50
Didelė	75
Maksimali	100

Ekspertinis premijos už papildomą riziką skaičiavimas pateikiamas 9 lentelėje.

9 lentelė

Nekilnojamojo turto rizikos priedas	Galima maksimali rizika	Rizikos lygis	Rizikos reikšmė	Svoris	Apskaičiuota reikšmė
1	2	3	4	5	2x4x5
Bendra investicijos rizika					
Ekonominės situacijos	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Mokesčių pasikeitimo	2%	Minimali	10%		0,02%
Teisinio statuso	2%	Minimali	10%		0,02%
Infliacijos	3%	Minimali	10%		0,03%
	10%				0,10%
Veiklos rizika					
Nuomos perspektyvos	10%	Maža	25%	40%	1,00%
Nuomininkų pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		1,00%
Patalpų užimtumas	10%	Maža	25%		1,00%
Subnuoma	5%	Maža	25%		0,50%
Nuomos sąlygų	5%	Maža	25%		0,50%

	40%				4,00%
Finansinė rizika					
Kapitalo struktūra	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Skolos gražinimo galimybės	4%	Minimali	10%		0,04%
Kreditavimas	3%	Minimali	10%		0,03%
	10%				0,10%
Turto būklės rizika					
Pastato būklės rizika	5%	Maža	25%	20%	0,25%
Patalpų pritaikymo rizika	5%	Maža	25%		0,25%
Atitikimo kokybės reikalavimams	5%	Maža	25%		0,25%
Turto vietos rizika	5%	Maža	25%		0,25%
	20%				1,00%
Kitos rizikos					
Likvidumo rizika	10%	Maža	25%	20%	0,50%
Rinkos vertės pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		0,50%
	20%				1,00%
	100%			100%	6,20%

Papildoma veiklos rizika α lygi 6,2%.

Apskaičiuojame nuosavo kapitalo kaštus:

$$K_e = 1,857 + 1,05 \times (8,15) + 6,2 = 16,61\%$$

Nuosavo kapitalo kaštai 16,61%.

Skolinto kapitalo kainos nustatymas

Skolinto kapitalo kaštus priimu – 3,04%, pagal paskutinių 5 metų vidutinės naujai išduodamų paskolų eurus palūkanų normas.

(<https://www.seb.lt/infobankas/ekonomine-aplinka/makroekonomika/naujausi-lietuvos-ekonomikos-ir-finansu-rodikliai#finansu-sektorius>)

Nuosavo kapitalo lyginamasis svoris priimamas pagal vidutinę nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių nuosavo kapitalo dalį (7 lentelė) – 56,64%, skolinto kapitalo lyginamasis svoris priimamas analogiškai – 43,36%.

Remiantis aukščiau išdėstytu vertintojas apskaičiuoja svertinių kapitalo kaštų vidurkį:

$$WACC = 16,61 \times 0,5664 + 3,04 \times (1 - 0,5664) \times 0,4336 = 10,58\%$$

Priimama: 10,58%

$$WACC = 10,58\%.$$

Turėdami prognozuojamas pajamas ir išlaidas surandame grynuosius piniginius srautus (GPS), kuriuos diskontuojame nustatytomis diskonto normomis (0,1058). Surandame tęstinumo ir rinkos vertes.

Tęstinumo vertė apskaičiuojame pagal formulę :

$$TV = GPS_t \cdot (1+a) / (RD-a) / (1+RD)^t$$

Čia:

GPS_t - grynieji piniginiai srautai paskutiniais prognozuojamais metais

a – užprognostiniai augimo tempai

RD – diskonto norma

Užprognostinius augimo tempus priimame 0,00%.



Turėdami diskonto normą ir prognozuojamas pajamas ir išlaidas apskaičiuojame patalpų vertę.

Patalpų pastate 2A4p vertės skaičiavimas pajamų metodu pateikiamas 10 lentelėje

10 lentelė

Metai	2015	2016	2017	2018	2019
Galimos pajamos per n – uosius metus, Eur (GP)	23768	23768	24006	24246	24488
Pajamų negavimas dėl pastatų užimtumo, Eur (PN)	4754	4754	4801	4849	4898
Pajamos Eur. (P)	19014	19014	19205	19397	19590
Išlaidos					
Nekilnojamojo turto mokestis Eur	3614	3650	3687	3724	3761
Draudimo išlaidos Eur	760	768	776	784	792
Administravimo ir priežiūros išlaidos Eur	1188	1200	1212	1224	1236
Sąnaudos, Eur $S = N\dot{Z}M + ADAM$	5562	5618	5675	5732	5789
Grynieji piniginiai srautai n-aisiais metais $GPS = P - S$, Eur	13452	13396	13530	13665	13801
Diskonto norma (RD)	0.1058				
Diskonto faktorius $(1+RD) * t$	1,1058	1,2228	1,3522	1,4952	1,6534
Diskontuotas pinigų srautas n-aisiais metais $PS = GPS / ((1+RD)^t)$, Eur	12165	10955	10006	9139	8347
Diskontuotų piniginių srautų suma DGP, Eur	50612				
Tęstinumo vertė TV, Eur $TV = GPS_t * (1+a) / (RD-a) / (1+RD)^t$	76718				
Rinkos vertė RV, Eur $RV = DGP + TV$	127330				

Priimame: 127 000 Eur.

Tarpinė išvada: vertinamo objekto - kurį sudaro pastate 2A4p esančios negyvenamosios patalpos - viešbučio su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsių pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061, Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39, rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, lygi **127 000 Eur** (vienas šimtas dvidešimt septyni tūkstančiai eurų).

Atsižvelgiant, į vertinamo objekto bendrą plotą, panaudojimą, pritaikymą, įrengimo lygį ir situaciją rinkoje, vertintojų nuomone objektyviau rinkos vertę atspindi rezultatai gauti lyginamuoju metodu.

Galutinė išvada: vertinamo turto – kurį sudaro pastate 2A4p esančios negyvenamosios patalpos - viešbučio su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsių pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061, Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39, kaip visumos, rinkos vertė lygi **148 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai eurų).

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo turto: pastate 2A4p esančios negyvenamosios patalpos - viešbučio su rūsiu (pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsiu pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)) bendras plotas 636,88 m² unikalus Nr. 1995-6026-0013:0061, Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39, kaip visumos rinkos vertė lygi **148 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai eurų).

Ši suma atspindi turto vertę vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms vertinamo turto rinkos vertė gali kisti priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Faktiška turto pardavimo kaina gali skirtis nuo apskaičiuotosios vertės, priklausomai nuo rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo pirkėjo lūkesčių, investicinių sumanymų ar kitų vertintojui vertinimo metu nežinomu aplinkybių

Turto apžiūrėjimo diena: 2015-09-21
Vertės nustatymo diena: 2015-11-02
Ataskaitos surašymo data: 2015-11-04

Apie kitas sąlygas ir aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui, vertintojai duomenų neturi ir į jas nebuvo atsižvelgta.

Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.

Turto vertintojo asistentas

Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001660

Nerijus Rimkus

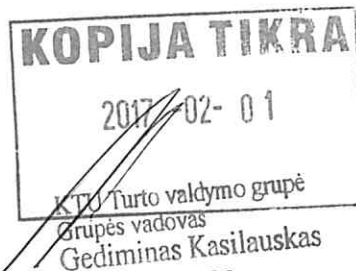
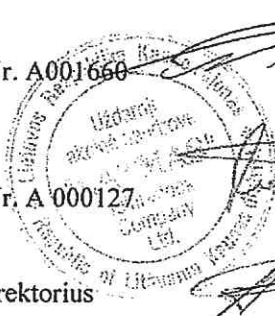
Turto vertintojas

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ komercijos direktorius

Aringas Brazaitis



PRIEDAI

KOPIJA TIKRA
2017 -02- 01
~~KTG Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas~~

Negyvenamoji patalpa
(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2015-09-21 Nr. 01-15-626
(data)

Kumer
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta A. Machulionis g. 39, Kumer
2. Apžiūros data 2015 m. rugsio 21 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 11 val. 57 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste -

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu patenkinta

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

Taip

Ne



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

KTU, įm. K. 111550581, K. Donskis, g. 73
Kumer, tel. +380 34 300000

(parašas)

(parašas)

Nerijus Rimkus

(vertintojo vardas, pavardė)

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

KOPIJA TIKRA

2017-02-01

KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

Pataisų skaičiavimo lentelė

Kriterijaus klasė	Subkriterijus	Svoris		Lyginamasis objektas Nr. 1			Lyginamasis objektas Nr. 2			Lyginamasis objektas Nr. 3					
		Subkriterijus	Kriterijaus klasė	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa
Vieta	Miestas, rajonas	20%	25%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%
	Zona	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Susisiekimas,	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Landšaftas, vietovės	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Kiti	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Būklė	Grindys	40%	15%	3	-50,00%	-3,00%	-9,00%	5	-100,00%	-6,00%	-12,00%	5	-100,00%	-6,00%	-12,00%
	Langai	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Durys	20%		5	-100,00%	-3,00%		5	-100,00%	-3,00%		5	-100,00%	-3,00%	
	Vidaus apdaila	20%		5	-100,00%	-3,00%		5	-100,00%	-3,00%		5	-100,00%	-3,00%	
	Kiti	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
NV	Statybos, rekonstrukcijos	20%	20%	1	0,00%	0,00%	-2,00%	1	0,00%	0,00%	-2,00%	1	0,00%	0,00%	-2,00%
	Sienu medžega	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Išorės apdaila	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Aukštų skaičius	10%		5	-100,00%	-2,00%		5	-100,00%	-2,00%		5	-100,00%	-2,00%	
	ENR klasė	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Dydis	Kiti	10%	20%	1	0,00%	0,00%	-12,50%	1	0,00%	0,00%	-20,00%	1	0,00%	0,00%	-10,00%
	Patalpų plotas	50%		2	-25,00%	-2,50%		5	-100,00%	-10,00%		5	-100,00%	-10,00%	
	Kiti (rūsūs)	50%		5	-100,00%	-10,00%		5	-100,00%	-10,00%		5	-100,00%	-10,00%	
	Sildymas	30%		3	-50,00%	-1,50%		3	-50,00%	-1,50%		3	-50,00%	-1,50%	
	Vandentiekis	15%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Komunikacijos	Kanalizacija	15%	10%	1	0,00%	0,00%	-1,50%	1	0,00%	0,00%	-1,50%	1	0,00%	0,00%	0,00%
	Dujos	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Elektra	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Vėdinimas	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Signalizacija	5%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Kiti	Kiti	10%	10%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%
	Uždara saugoma teritorija	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Parkavimas	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Kiti statiniai	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Gerbūvis	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Kiti	Priklausiniai	20%	100%	1	0,00%	0,00%	-25,00%	1	0,00%	0,00%	-35,50%	1	0,00%	0,00%	-24,00%
	Kiti	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Kiti	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Kiti	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Kiti	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	

KOPIJA
2017-02-01
KTU Grupės vadovų patvirtinta
Pritaikymo grupė
Pritaikymo grupė



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vincas Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (5) 2688 262, faks. (5) 2688 311, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2015-09-21 13:33:55

I. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 20/232762

Registro tipas: Patalpos/butai

Sudarymo data: 1999-05-31

Adresas: Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39

Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas

Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

II. Nekilnojamieji daiktai:

1.

Negyvenamoji patalpa - Viešbutis

Adresas: Kauno m. sav. Kauno m. A. Mickevičiaus g. 39

Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas

Aprašymas / pastabos: su rūsiu pat. 1 a.: nuo 5-1 iki 5-42 (346,73kv.m); rūsiu pat.: nuo R-3 iki R-18; nuo R-36 iki R-45 (290,15kv.m); su dalimi bendro naud. pat.: R-25; nuo R-28 iki R-34 (67,04kv.m)

Unikalus daikto numeris: 1995-6026-0013:0061

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Paslaugų

Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir

pažymėjimas plane: 1995-6026-0013, 2A4p

Aukštas: 1

Rūsiai: Yra

Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų

Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas

Dujos: Gamtinės

Viryklė: Dujinė

Bendras plotas: 636.88 kv. m

Kadastro duomenų nustatymo data: 1999-05-31

III. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

IV. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: patalpa Nr. 1995-6026-0013:0061, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1992-05-29, Nr. 410

Priėmimo - perdavimo aktas, 1995-05-31

Įrašas galioja: Nuo 2008-01-24

V. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

VI. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Kauno technologijos universitetas, a.k. 111950581

Daiktas: patalpa Nr. 1995-6026-0013:0061, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: Turto patikėjimo sutartis, 2012-06-29, Nr. S-282/DV34-92-3

Įrašas galioja: Nuo 2012-07-09

VII. Juridiniai faktai: įrašų nėra

VIII. Pastabos:

8.1.

Patalpa yra pastate, kuris yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ar jos apsaugos zonoje
Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, a.k. 188692688

Daiktas: patalpa Nr. 1995-6026-0013:0061, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: Įsakymas, 1999-10-28, Nr. 292

Aprašymas: 2009.06.01 pranešimas Nr. 06-07

Įrašas galioja: Nuo 2009-06-02

KOPIJA TIKRA

2017-02-01

KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

2. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

3. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

4. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 19/19386

5. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2015-09-21 13:33:55

Dokumentą atspausdino

JURGITA BARAUSKAITĖ

