



UAB „TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS“

**NEKILNOJAMOJO TURTO (NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ – ĮSTAIGOS),
ESANČIO KAUNO M., LAISVĖS AL. 53**

VERTINIMO ATASKAITA

NR.: 1712/04 PSL. 69

Kaunas, 2017 m.

TECHNINĖ UŽDUOTIS

Nustatyti nekilnojamojo turto (negyvenamųjų patalpų – įstaigos) rinkos vertę.

Techninės užduoties sudarymo data: 2017-12-08 ir vieta: Draugystės g. 19, Kaunas LT-51230

Užsakovas: Vytauto Didžiojo universitetas, kodas 135628329, buveinės adresas K. Donelaičio g. 58, Kaunas, atstovaujamas direktoriaus Jono Okunio, veikiančio pagal universiteto rektoriaus 2017-05-03 įsakymą Nr. 162.

Turto savininkas: Lietuvos Respublika a.k. 111105555

Vykdytojas: UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“, įm.k. 135628329, adresas Draugystės g. 19, Kaunas, LT-51230, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Kontaktiniai duomenys: +370 37 351277, el. paštas: tytc19@gmail.com. Įrašymo į išorės turto ir verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000069. Turto vertintojas Vytautas Peseckis (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. 000075), turto vertintojo asistentas Aurimas Chmieliauskas (nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001766).

Vertinamas turtas: Nekilnojamas turtas, negyvenamoji patalpa – įstaiga (Patalpos: nuo II-1 iki II-7, II-12, nuo II-15 iki II-22, nuo II-26 iki II-31, nuo a-8 iki a-10, nuo III-1 iki III-20, nuo III-22 iki III-32, nuo III-34 iki III-37, nuo III-39 iki III-43, nuo IV-1 iki IV-6, nuo IV-8 iki IV-15, nuo IV-17 iki IV-38, nuo V-1 iki V-11, nuo V-15 iki V-21, V-36, nuo V-38 iki V-45, VI-1, VI-2, nuo VI-9 iki VI-12, VI-5, VI-7, nuo VI-14 iki VI-21, VI-23, VI-24, nuo VI-26 iki VI-29, VI-37, nuo VI-40 iki VI-45, VII-1, VII-2, VII-6, VIII-2, VIII-3, VIII-5, nuo X-1 iki X-7, X-9, X-11, X-12, X-14 iki X-23, nuo X-25 iki X-33, X-35, X-36, X-37, X-39, X-40, XI-1, XI-2 nuo a-1 iki a-7, su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis X-38 (9/10 nuo 8,05 kv.m), X-13 (9/10 nuo 4,24 kv.m), X-8 (9/10 nuo 35,48 kv.m), unikalūs Nr. 4400-0425-6566:9205, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – kultūros, patalpų bendras plotas – 3073,88 m²), esanti pastate 1B5p (pastato unikalūs Nr. 1993-4013-5014, statybos metai – 1934, baigtumo procentas – 100 proc.), adresu Kauno m., Laisvės al. 53 adresu Kauno m., Laisvės al. 53 (pastaba: patalpai nesuteiktas pilnas adresas).

Turto vertinimo tikslai: Turtas vertinamas kitu tikslu (Valstybės ar savivaldybės turto investavimo tikslu, perduodant nuosavybės teisę priklausantį turtą, kaip įnašą).

Turto vertinimo atvejis: Vertinimo atvejis privalomas, vadovaujantis LR Nutarimu dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo 2007-07-04 Nr. 758.

Sutarties data: 2017-12-01.

Darbo atlikimo terminas: 2017-12-08 – 2018-01-02.

Turto apžiūrėjimo data: 2017-12-08.

Turto vertinimo ataskaitos surašymo data: 2017-12-22.

Su užsakovu suderinti metodai: lyginamasis metodas.

Išeities duomenys:

Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas;

Kadastrinių matavimų bylos kopija;

Kita vertinimui reikalinga medžiaga.

Vertinimo sąlygos ir prielaidos:

Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, priimant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių apsunkinimų;

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

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas, sudarantis užbaigtą visumą;

Turtas vertinamas užsakovo pateiktais dokumentais, daroma prielaida, kad pateiktame VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė įregistruoti duomenys nuo vertinimo datos nepakito.

Vertinamo turto kadastrinių matavimų byloje užfiksuotas pastato rekonstrukcijos faktas nėra įregistruotas VĮ Registrų centro centrinio duomenų banko išrašė. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad rekonstrukcija yra atlikta laikantis visų reikalavimų, o jos registracijai nėra jokių teisinių kliūčių.

Užsakovas:

**Vytauto Didžiojo universiteto
direktorius, Jonas Okunis**

Vykdytojas:

**UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“
Direktorius, Turto vertintojo asistentas Aurimas Chmieliauskas**
(nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr.: 001766)

**UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“
Turto vertintojas Vytautas Peseckis**
(nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.: 000075)

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

Nekilnojamojo turto ataskaitos Nr. 1712/04

Ataskaitos užsakovas	Vytauto Didžiojo universitetas, kodas 135628329, buveinės adresas K. Donelaičio g. 58, Kaunas, atstovaujamas direktoriaus Jono Okunio, veikiančio pagal universiteto rektoriaus 2017-05-03 įsakymą Nr. 162.
Vertinamo turto savininkas	Lietuvos Respublika a.k. 111105555
Vertinamo turto valdymo forma	Nuosavybės teisė.
Vertinimo tikslas	Turtas vertinamas kitu tikslu (Valstybės ar savivaldybės turto investavimo tikslu, perduodant nuosavybės teisę priklausantį turtą, kaip įnašą)
Vertinimo atvejis	Vertinimo atvejis privalomas, vadovaujantis LR Nutarimu dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo 2007-07-04 Nr. 758.
Vertės nustatymo data	2017-12-08
Vertinamo turto apžiūros data	2017-12-08
Ataskaitos surašymo data	2017-12-22
Vertinamas turtas (turto pavadinimas)	Nekilnojamas turtas: negyvenamoji patalpa – įstaiga
Vertinamo turto adresas (buvimo vieta)	Kauno m., Laisvės al. 53

Pagrindiniai identifikaciniai duomenys

Turto pavadinimas	Paskirtis	Unikalus Nr.	Plotas	Indeksas/kadastrinis Nr.
Negyvenamoji patalpa - įstaiga	Kultūros	4400-0425-6566:9205	3073,88 m²	1B5p

Vertinimo metodai ir išvados

Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Vertinimo metodai	Nustatyta rinkos vertė, EUR	Vertinimo data
Negyvenamoji patalpa - įstaiga	4400-0425-6566:9205	Lyginamasis metodas	1447000	2017-12-08

Vertinamo turto, negyvenamosios patalpos – įstaigos (unikalus Nr. 4400-0425-6566:9205, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – kultūros, patalpų bendras plotas – 3073,88 m²), esančios pastate 1B5p (pastato unikalus Nr. 1993-4013-5014, statybos metai – 1934, baigtumo procentas – 100 proc.), adresu Kauno m., Laisvės al. 53 (pastaba: patalpai nesuteiktas pilnas adresas), rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2017-12-08), nustatyta lyginamuoju metodu, yra **1447000 € (Vienas milijonas keturi šimtai keturiasdešimt septyni tūkstančiai Eurų).**

Turto vertintojas

(nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr.: 000075)

Vytautas Peseckis

Direktorius, turto vertintojo asistentas

(nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacinis pažymėjimas Nr.: A 001766)

Aurimas Chmieliauskas

- Vertinimas atliktas remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais, vertintojai neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo objekto vertei.
- Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprasta kaip pinigų suma. Kuria optimalus pirkejas privalo sumokėti; galutinė kaina gali būti nustatoma tik derybomis tarp pardavėjo ir pirkėjo.
- Išvada dėl turto vertės parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.
- Ši suma parodo vertinamo turto vertę esamos būklės, naudojimo ir vertės nustatymo dienos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė gali kisti priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.
- Registrų centro centrinių duomenų banko išrašė. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad rekonstrukcija yra atlikta laikantis visų reikalavimų, o jos registracijai nėra jokių teisinių kliūčių

TURINYS

TECHNINĖ UŽDUOTIS.....	2
TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA	3
TURINYS	4
1.BENDROJI DALIS	5
1.1. Vertinimo užsakovas.....	5
1.2. Turto savininkas.....	5
1.3. Vertinimo objektas ir jo buvimo vieta	5
1.4. Vertinimo tikslas ir atvejis	5
1.5. Turto vertintojai	5
1.6. Vertinamo objekto nustatymo bei ataskaitos sudarymo datos ir pagrindai.....	5
1.7. Informacijos šaltiniai, metodologiniai šaltiniai.....	5
1.8. Turto vertinimo metodai ir metodų taikymo būdai	6
1.9. Turto geriausias panaudojimas.....	7
1.10. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta	8
1.11. Turto vertinimas atliktas su šiomis prielaidomis	8
1.12. Turto vertintojų atsakomybės ribos ir ribojančios sąlygos	8
2. APRAŠOMOJI DALIS.....	9
2.1. Vertinamo objekto vietos charakteristika	9
2.2. Vertinamo turto teisinis režimas	9
2.3. Vertinamo turto aprašymas	9
2.4. Glausta turto rinkos apžvalga.....	10
2.4.1. Lietuvos makroekonomikos būklė	10
2.4.2. Kauno miesto nekilnojamojo turto rinka ir statistiniai duomenys	11
3. NEKILNOJAMO TURTO VERTINIMAS	15
3.1. Lyginamasis metodas.....	15
GALUTINĖ IŠVADA	19
P R I E D A I.....	20
APŽIŪROS AKTAS.....	21
Vertinamo turto fotofiksacija	22
Vietovės žemėlapiai	31
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	32
Kadastrinių matavimų bylos kopija	34
Lyginamųjų objektų aprašymas	63
VĮ Registrų centras masinio vertinimo lyginamojo metodo kultūros, švietimo ir mokslo(n) modelis	64
Įmonės kvalifikacijos pažymėjimo kopija	66
Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo kopija.....	67
Vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo kopija.....	68
Įmonės draudimo poliso kopija.....	69

1.BENDROJI DALIS

1.1.Vertinimo užsakovas

Vytauto Didžiojo universitetas, kodas 135628329, buveinės adresas K. Donelaičio g. 58, Kaunas, atstovaujamas direktoriaus Jono Okunio, veikiančio pagal universiteto rektoriaus 2017-05-03 įsakymą Nr. 162.

1.2. Turto savininkas

Lietuvos Respublika a.k. 111105555.

1.3. Vertinimo objektas ir jo buvimo vieta

Nekilnojamasis turtas – negyvenamoji patalpa – įstaiga (Patalpos: nuo II-1 iki II-7, II-12, nuo II-15 iki II-22, nuo II-26 iki II-31, nuo a-8 iki a-10, nuo III-1 iki III-20, nuo III-22 iki III-32, nuo III-34 iki III-37, nuo III-39 iki III-43, nuo IV-1 iki IV-6, nuo IV-8 iki IV-15, nuo IV-17 iki IV-38, nuo V-1 iki V-11, nuo V-15 iki V-21, V-36, nuo V-38 iki V-45, VI-1, VI-2, nuo VI-9 iki VI-12, VI-5, VI-7, nuo VI-14 iki VI-21, VI-23, VI-24, nuo VI-26 iki VI-29, VI-37, nuo VI-40 iki VI-45, VII-1, VII-2, VII-6, VIII-2, VIII-3, VIII-5, nuo X-1 iki X-7, X-9, X-11, X-12, X-14 iki X-23, nuo X-25 iki X-33, X-35, X-36, X-37, X-39, X-40, XI-1, XI-2 nuo a-1 iki a-7, su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis X-38 (9/10 nuo 8,05 kv.m), X-13 (9/10 nuo 4,24 kv.m), X-8 (9/10 nuo 35,48 kv.m), unikalus Nr. 4400-0425-6566:9205, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – kultūros, patalpų bendras plotas – 3073,88 m²), esanti pastate 1B5p (pastato unikalus Nr. 1993-4013-5014, statybos metai – 1934, baigtumo procentas – 100 proc.), adresu Kauno m., Laisvės al. 53 adresu Kauno m., Laisvės al. 53 (pastaba: patalpai nesuteiktas pilnas adresas).

1.4. Vertinimo tikslas ir atvejis

Turtas vertinamas kitu tikslu (Valstybės ar savivaldybės turto investavimo tikslu, perduodant nuosavybės teisę priklausančią turtą, kaip įnašą). Vertinimo atvejis privalomas, vadovaujantis LR Nutarimu dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo 2007-07-04 Nr. 758.

1.5. Turto vertintojai

Darbą atliko ir įvertinimo ataskaitą parengė UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“, įm.k. 135628329, adresas Draugystės g. 19, Kaunas, LT-51230, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Kontaktiniai duomenys: +370 37 351277, el. paštas: tvtc19@gmail.com. Įrašymo į išorės turto ir verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000069, turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 042646, draudikas – "BTA Insurance Company" SE filialas Lietuvoje, Verkių g. 29-11 korp., LT-09108 Vilnius, Lietuva.

Direktorius, turto vertintojo asistentas Aurimas Chmieliauskas (nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacinis pažymėjimas Nr.: A 001766).

Turto vertintojas Vytautas Peseckis (nekilnojamojo turto vertintojos kvalifikacinis pažymėjimas Nr.: 000075).

1.6. Vertinamo objekto nustatymo bei ataskaitos sudarymo datos ir pagrindai

Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo data:	2017-12-08;
Vertinimo paslaugų sutarties pasirašymo data:	2015-12-01;
Ataskaitos surašymo data:	2017-12-22.

Apžiūrėjus turtą, surašytas turto apžiūrėjimo aktas (žr. 1 priedas) dalyvaujant užsakovo atstovui, bei UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ darbuotojui, turto vertintojo asistentui Aurimui Chmieliauskui.

1.7. Informacijos šaltiniai, metodologiniai šaltiniai

Nustatant turto vertę, vertintojai naudojo:

- užsakovo pateikta nekilnojamojo turto inventORIZACIJOS bylos kopijomis;
- vertintojų sukaupta kompiuterine duomenų baze apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje;
- vertintojų atliktais natūriniais turto stebėjimais ir fotodokumentacija;
- teisiniais, metodologiniais šaltiniais bei literatūra.

SVARBIAUSI TEISINIAI IR METODOLOGINIAI ŠALTINIAI, SUFORMAVĘ VERTINTOJŲ IŠVADAS, YRA:

- **LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas** 1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII-1202 Vilnius (Nr. XI-1497, 2011-06-22, Žin. 2011, Nr. 86-4139 (2011-07-13). Galiojanti suvestinė redakcija (2017-06-28).

- LR Finansų ministro 2012 m. balandžio 27d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtina „**Turto ir verslo vertinimo metodika**“ (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502). Galiojanti suvestinė redakcija (2013-06-07).
- LR Nutarimas dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo 2007-07-04 Nr. 758 Vilnius. Naujausia redakcija nuo 2016-02-24: Nr. 149, 2016-02-18, paskelbta TAR 2016-02-23, i. k. 2016-03478.
- LR Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas (2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864). Žinios, 2000-09-06, Nr.: 74, Publ. Nr.: 2262; Žinios, 2000-09-13, Nr.: 77; Žinios, 2000-09-22, Nr.: 80; Žinios, 2000-09-29, Nr.: 82.
- LR Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas (Nr. X-1444, 2008-02-01, Žin., 2008, Nr. 22-804 (2008-02-22)).
- LR Statybos įstatymas (Nr. IX-583, 2001-11-08, Žin., 2001, Nr. 101-3597 (2001-11-30)).
- LR Finansų ministro įsakymas Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo (2012 m. balandžio 27 d. Nr. 1K-160, Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2503).
- LR Aplinkos ministro įsakymas Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ patvirtinimo (2016 m. spalio 27 d. Nr. D1-713, TAR, 2016-11-21, Nr. 27168).
- **Tarptautiniai vertinimo standartai TVS 2017.** TVS 2017 vertimo į lietuvių kalbą pirminė versija. Internetinė nuoroda: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/TVS-2017-LT2red.pdf>.
- **Tarptautiniai vertinimo standartai TVS 2013.** Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014.
- **Europos vertinimo standartai. 2016 m.** Aštuntasis leidimas. The European Group of Valuers' Association. Belgium. 2016.
- Judzin F., Brighem G. Enciklopedija finansovovo menedžmenta.- Moskva: RAGS-“Ekonomika”, 1998, 815 p.
- E.Y. Tarasevič. Ocenka nedvizimosti. – Sankt Peterburg: „Baltika“, 1997, 433 p.
- H.S. Harisson. Ocenka nedvizimosti. – Moskva: 1994, 231 p.

Šaltiniai, kuriais remtasi atliekant turto vertinimą, analizuojant Lietuvos makroekonomikos būklę, rinkos duomenis, informaciją apie vertinamą turtą (žiūrėta 2017-12-22):

- LR Ūkio Ministerijos internetinė svetainė. Prieiga per internetą www.ukmin.lt;
- LR Finansų Ministerijos internetinė svetainė. Prieiga per internetą www.finmin.lt;
- Lietuvos statistikos departamento prie LR Vyriausybės interneto svetainė. Prieiga per internetą: www.stat.gov.lt;
- Valstybės įmonės Registrų centras svetainė. Prieiga per internetą: www.kada.lt ;
- UAB „Inreal“ rinkos apžvalgos. Prieiga per internetą: <http://www.inreal.lt/nekilnojamas-turtas/lt/rinkos-apzvalgos/>;
- UAB „Ober-haus“ rinkos apžvalgos. Prieiga per internetą: <http://www.ober-haus.lt/rinkos-apzvalgos/>;
- Interaktyvus žemėlapis www.maps.lt;
- Geoinformacinė svetainė www.regia.lt.

1.8. Turto vertinimo metodai ir metodų taikymo būdai

Vertinimo užsakovui, turto savininkui ir tretiesiems asmenims svarbi vertinamo turto rinkos vertė, kuri priklauso nuo teisinių ir ekonominių sąlygų, sukuriančių galimybes turtą naudoti, juo disponuoti ir gauti pajamas bei pelną.

Tarptautiniai ir Europos vertinimo standartai numato, kad tokiais atvejais, kai vyksta pirkimai pardavimai ar pasikeitimai turtu (šiuo atveju vertinama investavimo tikslu), jeigu tai yra įmanoma, toks turtas turi būti vertinamas rinkos verte.

Turto vertinimo metodai pasirinkti bei vertinimo ataskaita parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka, prisilaikant Tarptautinių ir Europos turto vertinimo standartų nuostatų.

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

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

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinamas turtas – kultūros paskirties objektas – dažniausia nėra tipinis tiesiogines pajamas nešantis turtas ir investiciniais tikslais ir yra įsigyjamas retai. Atsižvelgiant į prieš tai aprašytas aplinkybes ir faktą, kad vertintojas 36 mėnesių iki vertinimo datos, Kauno mieste nerado kultūros paskirties patalpų nuomos sandorių, darytina išvada, kad vertinamo objekto pajamų modeliavimas ir prognozės būtų pagrįstos nepatikimais duomenimis arba per dideliu kiekiu prielaidų, todėl rinkos vertę atspindėtų netiksliai. Todėl šiuo atveju pajamų metodas netaikomas.

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

Pagrindinės ataskaitoje naudojamos sąvokos

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti civilinių teisių objektu (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą). Pagal TAS įmonės turtas yra pripažįstamas balanso ataskaitoje kai, yra tikėtina, kad įmonė būsimaisiais laikotarpiais iš turto gaus ekonominės naudos, ir turtas turi savikainą ar vertę, kuri gali būti patikimai išmatuota.

Nekilnojamas turtas. Pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą nekilnojamas turtas suprantamas kaip „žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti, nekeičiant jų naudojimo paskirties arba nemažinant vertės bei ekonominės paskirties, arba turtas, kuris tokiu pripažįstamas įstatymuose“. Pagal Lietuvos Respublikos Civilinį kodeksą šis turtas apibrėžiamas kaip nekilnojamas daiktas, kuris suprantamas kaip daiktas, kuris yra nekilnojamas pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojamas daiktas, kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai. Lietuvos Respublikos apskaitos normatyviniuose dokumentuose ir apskaitoje naudojamas terminas „nekilnojamas turtas“.

Vertė - turto vertinime apibrėžiama kaip „nešališkas turto vertės apskaičiavimas, apimantis vertinamo turto aprašymą, vertintojo nuomone apie turto būklę, jo tinkamumą naudotis bei tikėtiną piniginę vertę rinkoje“

Rinkos vertė – apibrėžiama kaip apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčių turtą parduoti ir norinčių turtą pirkti asmenų po šio turto tinkamo pateikimo į rinką, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesąlygojamos kitų sandorių bei interesų (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą).

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas pagal kurį vertė nustatoma vertinamą turtą lyginant su analogišku ar panašiu turtu.

Turto geriausias panaudojimas – turto geriausias panaudojimas reiškia efektyviausią jo panaudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto panaudojimu gali būti tiek esamas, tiek kitoks galimas jo panaudojimas. Geriausias panaudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto panaudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą (Tarptautiniai vertinimo standartai 2013).

1.9. Turto geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo geriausias panaudojimas reiškia efektyviausią jo panaudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas¹.

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

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

Vertinamas turtas yra kultūros paskirties patalpa, yra pastate, esančiame nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ar jos apsaugos zonoje (pastatas yra saugomas valstybės kultūros paveldo objektas). Pagal galiojančius teisės aktus, norint pakeisti tokio objekto paskirtį, reikalingas už kultūros paveldo objekto apsaugą atsakingos institucijos sutikimas. Kadangi vertintojas negali patikrinti ir nustatyti, ar toks sutikimas galėtų būti išduotas, darytina išvada, kad pastato alternatyvus naudojimas teisiškai nėra leidžiamas. Todėl šiuo atveju esamas naudojimas (kultūros paskirčiai), yra turto geriausias panaudojimas, o alternatyvūs naudojimai nebuvo nagrinėti.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013

Vertintojas pažymi, kad nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

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

1.10.1. Sąlygos ir aplinkybės apspręstos informacijos apie palyginamąjį objektą neprieinamumu (sąlygotos teisinių aktų draudimais (žr. 1.7 skyr.) Lietuvos respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymais).

1.10.2. Dėl minėto draudimo, vertintojai negalėjo apžiūrėti ir įvertinti palyginamųjų objektų išorės ir patalpų vidaus fizinės būklės. Todėl į palyginamųjų objektų būklę atsižvelgiama naudojant kitus kriterijus, bei disponuojant kita turima informacija iš VĮ „Registrų centras“ ir rinkoje pateikiama informacija.

1.10.3. Sąlygos ir aplinkybės apspręstos vertinamo objekto valdymo (naudojimo, priežiūros (eksploatavimo)) reikalavimams atitikimu (pagal: žr. LR statybos įstatymas, skirsnis Statinių naudojimas ir priežiūra“, 43 straipsnis „privalomieji statinio techninės priežiūros dokumentai“ (atsižvelgiant įvertinamų pastatų pobūdį). Pagal techninę užduotį, pastato, kuriame yra patalpos, būklei nustatyti, konstrukcijų ir inžinerinių sistemų ekspertizė nebuvo atliekama.

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

1.11. Turto vertinimas atliktas su šiomis prielaidomis

Šios ataskaitos autorius negali atsakyti už teisinius klausimus, apmatavimus, paslėptas ir nežinomas turta įtakančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, aplinkosauginius, dėl kurių vertinamojo turto vertė galėtų būti didesnė ar mažesnė, negu nurodyta ataskaitoje. Tais atvejais, kai pastebėtos įvairios problemos, susijusios su vertinamu turtu, tai buvo nurodyta ataskaitoje.

Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, priimant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių ap sunkinimų.

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

Registrų centro centrinio duomenų banko išrašė. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad rekonstrukcija yra atlikta laikantis visų reikalavimų, o jos registracijai nėra jokių teisinių kliūčių.

1.12. Turto vertintojų atsakomybės ribos ir ribojančios sąlygos

Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš įvairių šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos pastangos kiek įmanoma užtikrinti šios informacijos autentiškumą.

Vertinimas yra nepriklausomas, nes nėra jokių interesų į vertinamą turtą. Vertintojas pažymi, kad su užsakovu neturi turtinių nei giminystės ryšių, nepriklauso nuo komercinių ir asmeninių suvaržymų, todėl vertinimas nešališkas, o ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos. Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei.

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

2. APRAŠOMOJI DALIS

2.1. Vertinamo objekto vietos charakteristika

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra adresu Kauno m., Laisvės al. 53 (pastaba: patalpai nesuteiktas pilnas adresas).

Kaunas įsikūręs Lietuvos vidurio lygumos pietrytiniame pakraštyje. Kaunas išsidėstęs dviejų didžiausių Lietuvos upių – Nemuno ir Neries slėnių terasose ir prie slėnių 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, išplėtotą geležinkelio infrastruktūra.

Vertinama patalpa yra miesto centrinėje dalyje, nuo Kauno miesto savivaldybės ir Kauno centrinio pašto nutolusi už maždaug 500-600 m. Aplink vertinamą objektą yra daug švietimo įstaigų (Vytauto Didžiojo ir Kauno technologijos universiteto fakultetai, Aušros gimnazija, Juozo Gruodžio konservatorija, Juozo Naujalo muzikos gimnazija, Kauno lopšelis-darželis Spragtukas ir kitos švietimo įstaigos). Netoli vertinamo objekto įsikūrę pagrindiniai Lietuvos komerciniai bankai, bei Lietuvos banko filialas. Aplinkinėse teritorijose taip pat gausu kultūros objektų (muziejų, dailės galerijų, teatrų ir kita). Aplink vertinamą objektą gerai išvystyta viešojo transporto infrastruktūra.

2.2. Vertinamo turto teisinis režimas

Remiantis Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu 2017-12-12 registro įrašo Nr. 44/285604, vertinamas nekilnojamasis turtas: negyvenamoji patalpa – įstaiga (Patalpos: nuo II-1 iki II-7, II-12, nuo II-15 iki II-22, nuo II-26 iki II-31, nuo a-8 iki a-10, nuo III-1 iki III-20, nuo III-22 iki III-32, nuo III-34 iki III-37, nuo III-39 iki III-43, nuo IV-1 iki IV-6, nuo IV-8 iki IV-15, nuo IV-17 iki IV-38, nuo V-1 iki V-11, nuo V-15 iki V-21, V-36, nuo V-38 iki V-45, VI-1, VI-2, nuo VI-9 iki VI-12, VI-5, VI-7, nuo VI-14 iki VI-21, VI-23, VI-24, nuo VI-26 iki VI-29, VI-37, nuo VI-40 iki VI-45, VII-1, VII-2, VII-6, VIII-2, VIII-3, VIII-5, nuo X-1 iki X-7, X-9, X-11, X-12, X-14 iki X-23, nuo X-25 iki X-33, X-35, X-36, X-37, X-39, X-40, XI-1, XI-2 nuo a-1 iki a-7, su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis X-38 (9/10 nuo 8,05 kv.m), X-13 (9/10 nuo 4,24 kv.m), X-8 (9/10 nuo 35,48 kv.m), unikalus Nr. 4400-0425-6566:9205, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – kultūros, patalpų bendras plotas – 3073,88 m²), esanti pastate 1B5p (pastato unikalus Nr. 1993-4013-5014, statybos metai – 1934, baigtumo procentas – 100 proc.), adresu Kauno m., Laisvės al. 53 adresu Kauno m., Laisvės al. 53 (pastaba: patalpai nesuteiktas pilnas adresas), nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a.k. 111105555, įregistravimo pagrindas: 1994-06-07 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-494; 2004-10-15 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas.

Kitos daiktinės teisės: Turto patikėjimo teisė, patikėtinis – Vytauto Didžiojo universitetas, a.k. 111950396, įregistravimo pagrindas 2010-05-28 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. XI-859, 2011-03-18 Turto patikėjimo sutartis Nr. 1-35/S-120.

Žymos: Patalpa yra pastate, kuris yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ar jos apsaugos zonoje, Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, a.k. 188692688, įregistravimo pagrindas – 1999-10-28 Įsakymas Nr. 292.

Kita informacija prieduose.

2.3. Vertinamo turto aprašymas

Vertinamą turtą sudaro patalpos: nuo II-1 iki II-7, II-12, nuo II-15 iki II-22, nuo II-26 iki II-31, nuo a-8 iki a-10, nuo III-1 iki III-20, nuo III-22 iki III-32, nuo III-34 iki III-37, nuo III-39 iki III-43, nuo IV-1 iki IV-6, nuo IV-8 iki IV-15, nuo IV-17 iki IV-38, nuo V-1 iki V-11, nuo V-15 iki V-21, V-36, nuo V-38 iki V-45, VI-1, VI-2, nuo VI-9 iki VI-12, VI-5, VI-7, nuo VI-14 iki VI-21, VI-23, VI-24, nuo VI-26 iki VI-29, VI-37, nuo VI-40 iki VI-45, VII-1, VII-2, VII-6, VIII-2, VIII-3, VIII-5, nuo X-1 iki X-7, X-9, X-11, X-12, X-14 iki X-23, nuo X-25 iki X-33, X-35, X-36, X-37, X-39, X-40, XI-1, XI-2 nuo a-1 iki a-7, su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis X-38 (9/10 nuo 8,05 kv.m), X-13 (9/10 nuo 4,24 kv.m), X-8 (9/10 nuo 35,48 kv.m).

Negyvenamoji patalpa – įstaiga (u.nr. 4400-0425-6566:9205), esanti pastate u.nr. 1993-4013-5014, pažymėjimas pane 1B5p., baigtas statyti 1934 m. Remiantis 2017-12-12 nekilnojamojo turto Registro centro duomenų banko išrašu (registro Nr. 44/285604), negyvenamųjų patalpų (įstaigos) pagrindinė naudojimo paskirtis – kultūros, baigtumas – 100 proc., fizinio nusidėvėjimo procentas – 56 proc., bendras plotas – 3073,88 kv.m. Remiantis užsakovo pateikta 2004-09-27 Nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų byla (bylos Nr. 14953) pastato, kuriame yra vertinamos patalpos, pagrindinė paskirtis – kultūros ir švietimo, pastato sienos

– plytų mūro, pastato statybos pabaiga – 1934 m., rekonstrukcijos pradžia – 2000 m., pabaiga – 2001 m., baigtumas – 100 proc. Apžiūros metu vertinamos patalpos buvo nenaudojamos, dauguma patalpų tuščios (be baldų). Vertinamų patalpų apdaila mišri: grindys – laminuotos medžio plaušo dailylentės / linoleumas / parketas (tualetuose – keramikinės grindų plytelės), sienos – dažytos (tualetuose – keramikinės sienų plytelės / dažytos), lubos – dažytos / pakabinamos. Apžiūros dieną šildymas buvo centrinis iš centralizuotų sistemų, vandentiekis ir nuotekų šalinimas – komunaliniai, dujos ir karštas vanduo – nėra, elektra – yra, vėryklė – nėra. Apžiūros metu buvo pastebėta, kad didžioji dalis patalpose sumontuotų langų yra sąlyginai seni, mediniai. Dalis radiatorių patalpose pakeista į naujesnius.

Negyvenamųjų patalpų – įstaigos būklė – patenkinama.

2.4. Glausta turto rinkos apžvalga

Turto rinkos apžvalga pateikiama siekiant apibrėžti ekonominių, socialinių, teisinių ir kitų šalyje vykstančių pokyčių įtaką turto rinkai, jos kitimo tendencijoms, veiksniams įtakojantiems turto vertę rinkoje ir tuo pačiu labiau pagrįsti vertinamo turto rinkos vertę. Apžvalgoje panaudota statistikos departamento, Ūkio ir kt. ministerijų tinklapiuose pateikiama informacija, Verslo žinių ir kt. laikraščių, nekilnojamųjų agentūrų skelbiama medžiaga.

2.4.1. Lietuvos makroekonomikos būklė

Šaltinis: www.ukmin.lt ir www.finmin.lt

Turto rinkos apžvalga pateikiama siekiant apibrėžti ekonominių, socialinių, teisinių ir kitų šalyje vykstančių pokyčių įtaką turto rinkai, jos kitimo tendencijoms, veiksniams įtakojantiems turto vertę rinkoje ir tuo pačiu labiau pagrįsti vertinamo turto rinkos vertę. Apžvalgoje panaudota statistikos departamento, Ūkio ir kt. ministerijų tinklapiuose pateikiama informacija, Verslo žinių ir kt. laikraščių, nekilnojamųjų agentūrų skelbiama medžiaga.

Bendrojo vidaus produkto augimo tempas išlieka aukštas.

Lietuvos bendrojo vidaus produkto realus augimas trečiąjį 2017 m. ketvirtį siekė 3,4 proc., o jo vertė to meto kainomis sudarė 11,2 mlrd. Eur. Šalies realųjį BVP augimą lėmė auganti namų ūkių perkamoji galia bei investicijos.

Materialinių investicijų augimas - didžiausias nuo 2015 metų.

Materialinių investicijų realus metinis pokytis buvo didžiausias per paskutinius septynis ketvirčius ir siekė 7,2 procento. Trečiąjį 2017 m. ketvirtį investicijos į materialųjį turtą to meto kainomis sudarė 1,55 mlrd. Eur ir buvo 1 17 mln. Eur didesnės nei prieš metus. Pastarąjį pokytį daugiausia lėmė investicijų augimas į statų, inžinerinių statinių statybą ir rekonstravimą valstybės sektoriuje bei į įrenginių, mašinų, transporto priemonių įsigijimą privačiame sektoriuje.

Šalies prekių eksporto augimas - dviženklis trečią ketvirtį iš eilės.

Prekių eksporto vertės metinis augimas lėtėjo, tačiau išliko dviženklis ir sudarė 14,7 procento. Daugiausia augo lietuviškų energetinių produktų eksporto vertė - 22,7 proc., reeksporto - 20,2 proc., lietuviškos kilmės prekių be energetinių produktų - 8,6 procento. Prie Lietuvoje pagamintų prekių eksporto vertės augimo daugiausia prisidėjo inžinerinė pramonė, maisto produktų, baldų ir tabako gaminių gamintojai.

Pramonės sektoriaus augimas - vienas sparčiausių ES.

Šalies pramonės produkcijos metinis augimas trečiąjį 2017 m. ketv. - vienas sparčiausių ES ir didžiausias nuo 2013 m. antrojo ketvirčio. Atitinkamai per metus pramonės įmonių pardavimo pajamos išaugo 12,7 proc. iki 5,66 mlrd. Eur, veiklos pelnas - 29,7 proc. iki 0,4 mlrd. Eur, tuo tarpu darbuotojų skaičius padidėjo 3 379, arba 1,5 procento.

Statybų sektorius augimas sparčiausias per paskutinius 11 ketvirčių.

Šalies statybos įmonių atliktų statybos darbų vertė trečiąjį 2017 m. ketvirtį per metus padidėjo 91,0 mln. Eur ir sudarė 809,9 mln. Eur. Daugiausia augo inžinerinių statinių bei negyvenamųjų pastatų statyba. Statybos sektoriaus įmonių darbuotojų skaičius išaugo 2,3 tūkst., arba 2,7 proc., pardavimo pajamos - 27,4 proc., veiklos pelnas - 42,8 procento.

Mažmeninės prekybos realus augimas - mažiausias per paskutinius 18 ketvirčių.

Mažmeninės prekybos įmonių pajamos (be PVM) trečiąjį 2017 m. ketvirtį sudarė 2 671 mln. Eur ir, palyginti su atitinkamu 2016 m. ketvirčiu, padidėjo 178 mln. Eur, arba 7,1 procento. Realus augimas, pašalinus darbo dienų įtaką, siekė 2,9 procento. Mažmeninės prekybos įmonių veiklos pelnas sudarė 145 mln. Eur, o jo metinis teigiamas pokytis siekė 62,6 procento.

Šiais metais apgyvendinta 6,1 proc. daugiau turistų nei pernai.

Per pirmus devynis 2017 m. mėnesius Lietuvos apgyvendinimo įstaigos sulaukė 2,32 mln. turistų, arba 6,1 proc. daugiau nei atitinkamą 2016 m. laikotarpį. Daugiausia užsienio turistų sulaukta iš Vokietijos (151 tūkst.), Lenkijos (127 tūkst.) bei Baltarusijos (127 tūkst.). Apgyvendinimo įstaigų pajamos (be PVM) per

devynis 2017 m. mėnesius siekė 254,8 mln. Eur, arba 24,7 mln. Eur (10,8 proc.) didesnės nei per praeitų metų tą patį laikotarpį.

Dirbančiųjų skaičius auga privačiame sektoriuje, mažėja valstybės sektoriuje.

Trečiąjį 2017 m. ketvirtį vidutinis darbo užmokestis šalyje sudarė 850,8 Eur, arba 7,2 proc. daugiau nei prieš metus. Nedarbo lygis atitinkamai smuko 0,9 proc. punkto iki 6,6 procento. Vidutinis darbuotojų skaičius privačiame sektoriuje (be individualių įmonių) padidėjo 17,9 tūkst., valstybės sektoriuje - mažėjo 8,1 tūkst., o bendras augimas sudarė 9,7 tūkstančio.

Užsienio investuotojai didelėms gamykloms renkasi Kauno regioną.

Pirmus vienuolika š. m. mėnesius fiksuota 50 TUI projektų. Per kelis ateinančius metus planuojama sukurti 6 265 darbo vietas, iš kurių 6 165 - pažangių ir vidutiniškai pažangių technologijų gamybos ar žinioms imlių paslaugų sektoriuose. Net keletas užsienio technologinių kompanijų planuoja dideles gamyklas Kauno regione.

Šaltinis: www.ukmin.lt

5 lentelė

Pagrindiniai makroekonominiai rodikliai

Rodiklio pavadinimas	ESS 2010 kodas	2016	2017	2018	2019	2020
1. Bendrojo vidaus produkto (toliau – BVP) palyginamosiomis kainomis pokytis, procentais	B1*g	2,3	3,6	2,9	2,5	2,4
2. BVP palyginamosiomis kainomis, mln. Eur	B1*g	34423,3	35649,8	36682,3	37614,3	38534,1
3. BVP to meto kainomis pokytis, procentais	B1*g	3,5	6,9	5,3	4,3	4,1
4. BVP to meto kainomis, mln. Eur	B1*g	38637,4	41309,3	43516,7	45373,9	47253,8
5. Darbo našumo (BVP palyginamosiomis kainomis vienam užimtam gyventojui) pokytis, procentais		0,3	3,8	3,2	3,0	2,9
BVP palyginamosiomis kainomis sudedamųjų dalių pokytis, procentais						
6. Namų ūkių vartojimo išlaidos	P.3	5,6	4,2	3,7	3,5	3,5
7. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos	P.3	1,6	1,5	1,2	1,0	1,0
8. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas	P.51	-0,5	6,3	6,0	4,4	4,3
9. Prekių ir paslaugų eksportas	P.6	3,5	9,3	6,6	6,5	6,3
10. Prekių ir paslaugų importas	P.7	3,9	10,3	7,4	6,8	6,4

Šaltinis: www.finmin.lt

6 lentelė

Kainų rodikliai

Rodiklio pavadinimas	2016	2017	2018	2019	2020
	pokytis, procentais				
1. BVP defliatorius	1,2	3,2	2,4	1,7	1,7
2. Namų ūkių vartojimo išlaidų defliatorius	0,9	3,5	2,7	2,5	2,5
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	2,7	4,0	2,7	2,0	2,0
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	0,5	2,0	2,0	2,0	2,0
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	-2,0	3,7	2,0	1,7	1,7
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	-4,3	3,6	1,7	2,0	2,0
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	0,7	3,5	2,7	2,5	2,5

Šaltinis: www.finmin.lt

2.4.2. Kauno miesto nekilnojamojo turto rinka ir statistiniai duomenys

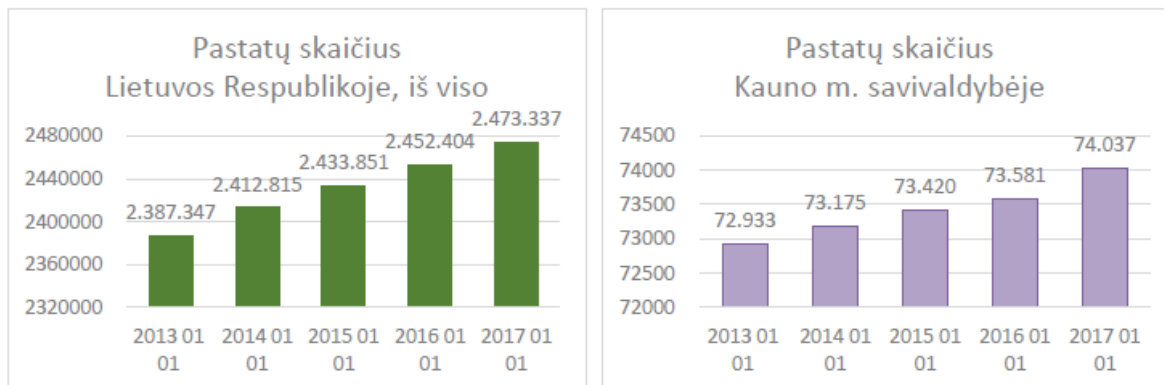
Šaltinis: www.registrucentras.lt

Registrų centro duomenimis, per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruota 2473337 pastatai, tai yra 20933 pastatais (0,85 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Pastebima, kad 2014, 2015 metų pradžios duomenimis pastatų per metus buvo įregistruota daugiau – atitinkamai 25468, 21036 pastatai per metus. Per pastaruosius penkerius metus mažiausias metinis pokytis – 18553 pastatai fiksuojamas 2016 metų pradžioje.

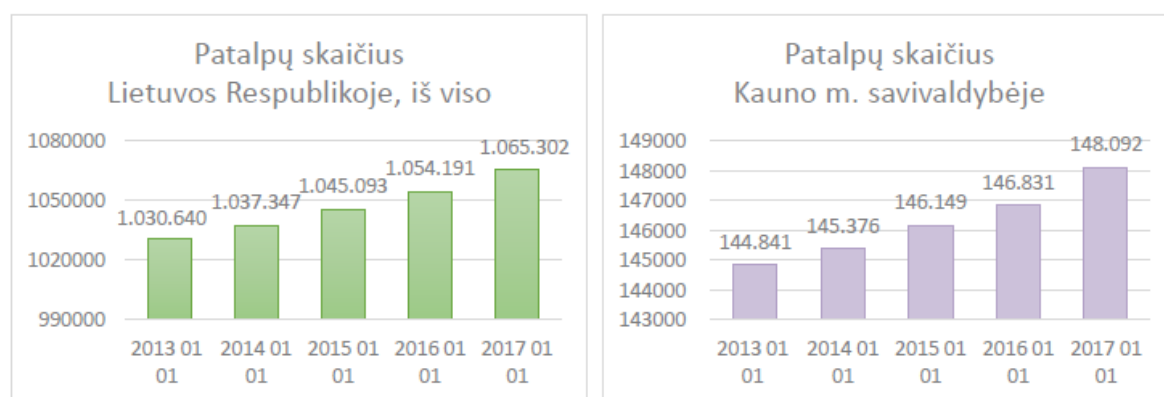
Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2017-01-01 Kauno miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 74037 pastatai, tai yra 456 pastatais (0,62 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Per paskutinius penkerius metus

įregistruotų pastatų skaičius didėja vidutiniškai apie 258 pastatų per metus: 2013 metų pradžioje – 242 pastatais daugiau nei prieš metus, 2014 – 245 pastatais, 2015 – 161 pastatais, 2016 – 456 pastatais.

Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičiaus dinamika pateikta 2 pav. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruotos 1065302 patalpos. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2013 metų pradžioje – 6524, 2014 m. – 6707, 2015 m. – 7746, 2016 m. – 9098 patalpomis per metus. 2017 metais įregistruota 11111 patalpų (1,04 proc.) daugiau nei 2016 metų pradžioje, tai yra didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus.

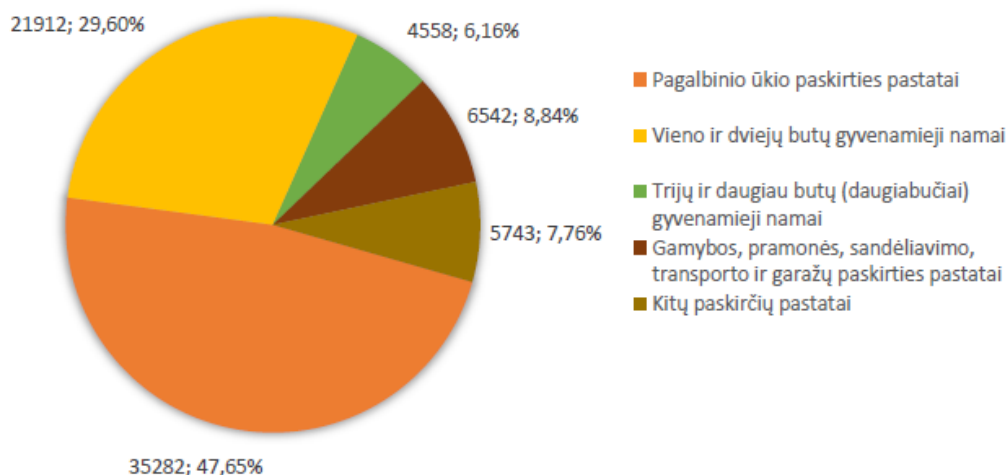


1 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²



2 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika³

Kauno miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2017-01-01 įregistruotos 148092 patalpos, tai yra 1261 patalpa arba 0,85 proc. daugiau nei prieš metus. Įregistruotų patalpų skaičius savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus didėja vidutiniškai 0,54 proc. kasmet.

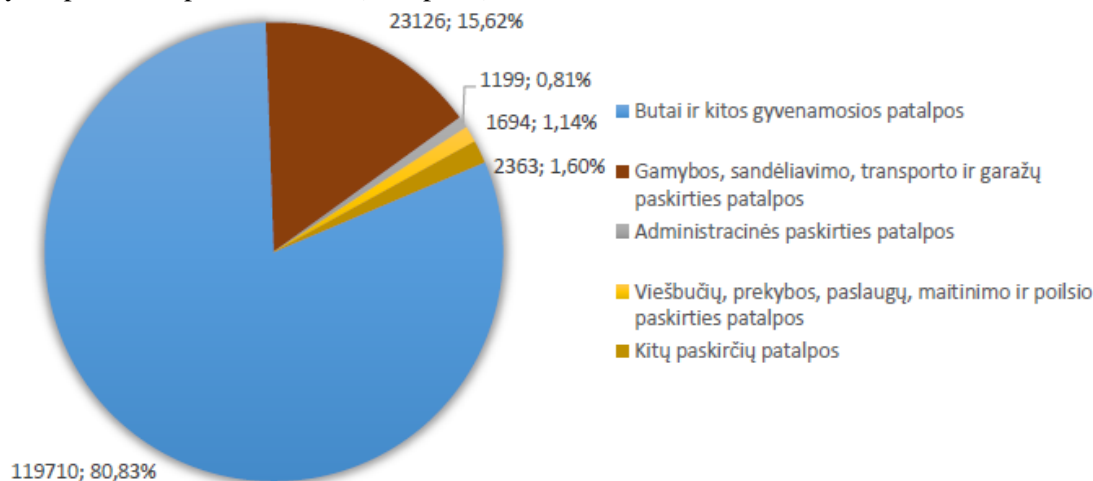


3 pav. Pastatų pasiskirstymas Kauno m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.⁴

² Šaltinis: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

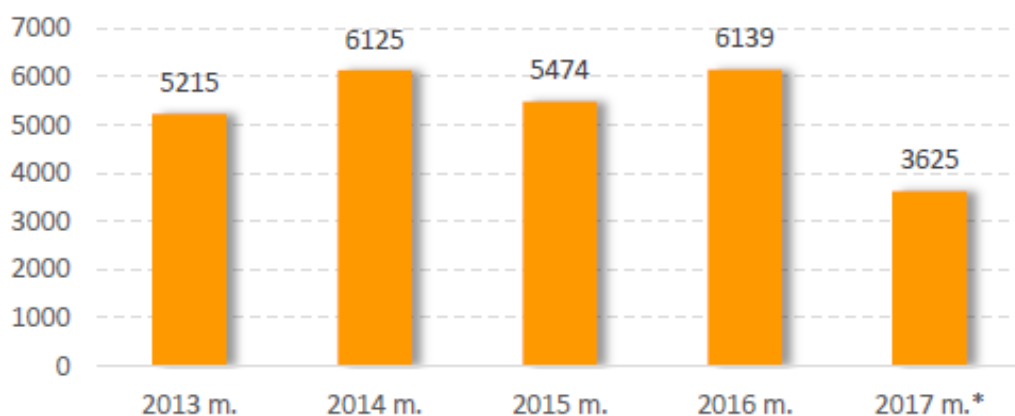
³ Šaltinis: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

Kauno miesto savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 35282 (tai sudaro 47,65 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamieji namų – 21912 (29,60 proc.), trijų ir daugiau butų paskirties pastatų – 4558 (6,16 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 6542 (8,84 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 7,76 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 84 (0,11 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 1500 (2,03 proc.), sodų pastatų – 1242 (1,68 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1059 (1,43 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1016 (1,37 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 546 (0,74 proc.), gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms – 117 (0,16 proc.), gydymo paskirties pastatai – 179 (0,24 proc.).



4 pav. Patalpų pasiskirstymas Kauno m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.⁵

Kauno miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registro 2017 m. sausio 1 d. duomenimis pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: butų (116452) ir kitos gyvenamosios patalpos (3258) sudaro 80,83 proc. visų įregistruotų patalpų, gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms (83) tik 0,06 proc. Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 23126 (15,62 proc.), administracinės paskirties patalpų – 1199 (0,81 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 1694 (1,14 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 1480 (1,00 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 78 (0,05 proc.), gydymo paskirties patalpos – 296 (0,20 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 426 (0,29 proc.).



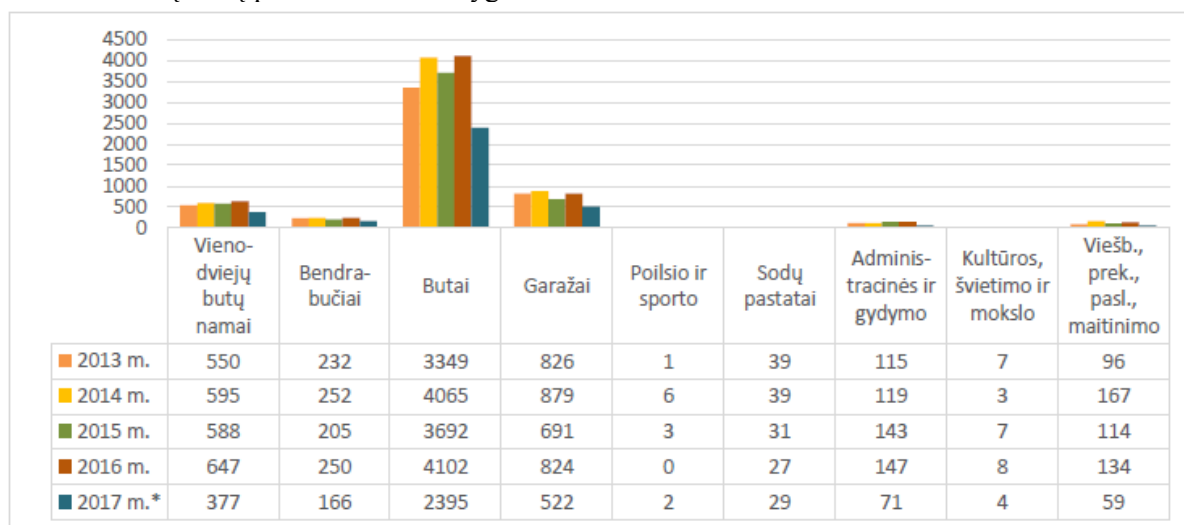
5 pav. 2013–2017* m. Kauno m. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**⁶

⁴ Šaltinis: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

⁵ Šaltinis: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

⁶ Šaltinis: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

Kauno miesto savivaldybėje per analizuojamą 2013–2017* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2016 metais, mažiausiai – 2013 m. 2016 metais perleista 12,15 proc. Daugiau pastatų ir patalpų nei 2015 metais. 2017 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



6 pav. 2013–2017 m. Kauno m. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes⁷**

Kauno miesto savivaldybėje 2013–2017* metų laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleista 26578 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai ir butai.

2016 m. daugiausia parduota butų – 4102, tai yra 11,11 proc. daugiau nei 2015 m., kai buvo perleisti 3692 butai. Pirkimo–pardavimo sandoriais perleistų vieno-dviejų butų namų skaičius 2016 m. – 647, 9,30 proc. daugiau nei 2015 metais, ir 8,74 proc. daugiau nei 2014 m., kai buvo perleista 595 namai. Kauno mieste aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2016 m. perleisti 824 garažai, 2015 m. – 691, o 2014 m. – 879 garažai. 2016 m. perleista 147 administracinės ir gydymo paskirties objektų, 134 viešbučių, prekybos ir paslaugų paskirties objektai.

Švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1 proc. visų 2016 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

⁷ Šaltinis: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

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

3. NEKILNOJAMO TURTO VERTINIMAS

Turtas vertinamas, remiantis anksčiau išdėstytomis teorinėmis ir metodinėmis prielaidomis, parinktais metodais bei rinkos apžvalga (1 skyrius).

3.1. Lyginamasis metodas

Vertinant patalpas, atsižvelgiama į vertinamo turto vertę įtakančius faktorius: lokalizacijos vietą, pasiūlą ir paklausą, paskirtį, patalpų būklę, inžinerinį aprūpinimą, kitus faktorius, lemiančius objekto vertę. Rinkos vertę nustatome lyginamuoju metodu, taikydami **procentinį (išreikštą koeficientais)** lyginimo būdą.

Lyginamuoju metodu vertinamo turto vertei nustatyti vertintojas remiasi nekilnojamojo turto – analogų pirkimo – pardavimo sandorių analizės iš duomenų banko palyginimu. Panašaus turto pardavimo sandorių duomenys taikomi su prielaidomis ir skaičiuojama vertinamo objekto vertė, kuri koreguojama, atsižvelgiant į laiko, vietos, dydžio, inžinerinio aprūpinimo ir kitus skirtumus.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \cdot k_{pataisos} \quad (1)$$

Čia: RV – vertinamo objekto rinkos vertė

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

$k_{pataisos}$ – bendras pataisos koeficientas;

Bendras pataisos koeficientas apskaičiuojamas sudauginant visus kiekvieno palyginamojo pataisos koeficientus:

$$k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{ipaskirties} \cdot k_{ipatalpų\ ploto} \cdot k_{isienu} \cdot k_{istatybės\ metų} \cdot k_{irekonstrukcijos}$$

Čia: $k_{ipataisos}$ - *i-ojo* palyginamojo bendras pataisos koeficientas;

k_{ilaiko} - *i-ojo* palyginamojo laiko pataisos koeficientas;

$k_{ivietos}$ - *i-ojo* palyginamojo vietos pataisos koeficientas;

$k_{ipaskirties}$ - *i-ojo* palyginamojo paskirties pataisos koeficientas;

$k_{ipatalpų\ ploto}$ - *i-ojo* palyginamojo patalpų ploto pataisos koeficientas;

k_{isienu} - *i-ojo* palyginamojo sienų medžiagos pataisos koeficientas;

$k_{istatybės\ metų}$ - *i-ojo* palyginamojo statybos metų pataisos koeficientas;

$k_{irekonstrukcijos}$ - *i-ojo* palyginamojo rekonstrukcijos pataisos koeficientas.

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

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys apie per paskutinius 36 mėn. nuo vertinimo datos visoje Lietuvoje įvykusius negyvenamųjų – kultūros patalpų sandorius. Sandorių paieška buvo atliekama svetainėje www.registrucentras.lt (žiūrėta 2017-12-12), pagal šiuos paieškos kriterijus:

1. Sandorių objektai negyvenamosios patalpos, kurių paskirtis - kultūros;
2. Sandoriai visoje Lietuvoje;
3. Sandoriai įvykę nuo 2014-12 iki 2017-12;
4. Sandorio tipas – pirkimas.

Pasirinktu laikotarpiu pagal minėtus kriterijus buvo rasta 12 sandorių įvykusių visoje Lietuvoje.

Skaičiavimams, vertintojai pasirinko 3, jų nuomone, panašiausius į vertinamą turtą (lyginamuosius sandorius) objektus, pagal turto buvimo vietą, sandorio naujumą, turto tipą. Kiti sandoriai buvo atmesti dėl informacijos apie juos trūkumo, nepagrįstai aukštų ar žemų kainų ir atsirandančių netikslumų lyginant juos su vertinamu objektu. Šiuo atveju iš turimų sandorių lyginamieji buvo pasirinkti šia tvarka:

1. Parinkti du sandoriai, esantys Kauno mieste;

2. Trečiasis buvo parinktas kitame mieste. Šiuo atveju pasirinktas sandoris Vilniuje, nes kiti sandoriai yra įvykę Pagėgiuose, Vilkaviškio rajone (Klausučių kaime), Šiauliuose ir Panevėžyje. Vilnius gyventojų skaičiumi buvo artimesnis Kaunui nei Šiauliai ar Panevėžys. Iš likusių Vilniaus miesto sandorių buvo atrinktas tas, kuris pagal atstumą nuo centro (lokalizacija) buvo artimiausias vertinamam objektui. Lyginamųjų sandorių aprašymas pateiktas prieduose.

Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant vieneto vertes pagal lemiančius faktorius.

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

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

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė procentiniu (koeficientais išreikštas) palyginimo būdu nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis: vertintojų, surašiusių šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ dirbančius turto vertintojus, naudojant UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ nekilnojamojo turto duomenų bazėje sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją, rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.7 punkte.

Skaičiuojant vertinamo turto negyvenamųjų patalpų – įstaigos vertę, skaičiuojami šie procentiniai pataisos koeficientai:

1. *Laiko pataisos koeficientas (pažymėtas k_{laiko})*, kuri atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingo pardavimo laiko įtakos rinkos sąlygomis. Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis, nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikalia-horizontalia patikra^{8,9} nuo 2016-03 iki 2017-11 laikotarpiu pokyčių kultūros, švietimo ir mokslo(n) objektų rinkoje neįvyko. Visais ataskaitiniais metais (2016-2017) 4.2 pav. nurodyta vidutinė ~220€/m² rinkos vertė. Todėl pataisos nenustatinėjamos, o pataisos koeficientas prilyginamas vienetui
2. *Vietos pataisos koeficientas (pažymėtas k_{vietos})*, kuri atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumą dėl skirtingos vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų lokalizacijos. Pataisos apskaičiuojamos pagal VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentus. Remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais (horizontalia – vertikalia patikra)⁹ vertinamo objekto Kauno miesto savivaldybėje 15.1 verčių zonoje kultūros, švietimo ir mokslo(n) objektų vieno m² vertė ~ 220€/m². I lyginamojo objekto VĮ Registrų centras duomenimis⁹ Kauno miesto savivaldybėje 15.21 verčių zonoje kultūros, švietimo ir mokslo(n) objektų vieno m² vertė ~ 115€/m². II lyginamojo objekto VĮ Registrų centras duomenimis¹⁰ Vilniaus miesto savivaldybėje 57.3 verčių zonoje kultūros, švietimo ir mokslo(n) objektų vieno m² vertė ~ 635€/m². III lyginamojo objekto remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais⁹ Kauno miesto savivaldybėje 15.6 verčių zonoje kultūros, švietimo ir mokslo(n) objektų vieno m² vertė – 190€/m². Remiantis šiomis reikšmėmis nustatome pataisos koeficientus: I lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ I lyginamojo reikšmė: 220/115=1,913. II lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ II lyginamojo reikšmė: 220/635≈0,346. III lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ III lyginamojo reikšmė: 220/190≈1,158.
3. *Paskirties pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{\text{ipaskirties}}$)*, kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingos paskirties. Kadangi lyginamieji objektai yra analogiškos vertinamajam paskirties, pataisos netaikomos, o pataisos koeficientas prilyginamas vienetui.
4. *Patalpų ploto pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{\text{ipatalpųploto}}$)*, kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl ploto dydžio susidariusius tarp lyginamųjų objektų ir vertinamo objekto. Pataisa apskaičiuojama remiantis VĮ Registrų centras vertinimo modeliais lyginamuoju metodu¹¹. Vertinamo objekto reikšmė pagal kultūros, švietimo ir mokslo(n) objektų grupės bendro ploto grafiką (Bpl_SKF) yra ~0,688. Pagal tą patį šaltinį atitinkamai I lyginamasis objektas: ~0,938. II lyginamasis objektas: ~0,963. III lyginamajam: ~0,875. Remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo lyginamojo metodo modeliu, reikšmės reikia pakelti 1,0043 laipsniu. Tokiu atveju vertinamo objekto reikšmė būtų ~0,687 (0,688^{1,0043}≈0,687), pirmojo lyginamojo ~0,938 (0,938^{1,0043}≈0,938), antrojo lyginamojo ~0,963 (0,963^{1,0043}≈0,963), trečiojo lyginamojo ~0,874 (0,875^{1,0043}≈0,874). Remiantis šiomis reikšmėmis nustatome pataisos koeficientus: I lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ I lyginamojo objekto reikšmė: 0,687/0,938 ≈ 0,732. II lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ II lyginamojo objekto reikšmė: 0,687/0,963 ≈ 0,713. III lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ III lyginamojo objekto reikšmė: 0,687/0,874 ≈ 0,786.
5. *Sienų pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{\text{isienų}}$)*, kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingų pastatų, kuriuose yra patalpos, sienų medžiagų. Vertinamo ir lyginamųjų objektų sienų medžiaga nesiskiria, todėl remiantis VĮ Registrų centras vertinimo modeliais lyginamuoju metodu šaltiniu⁹, sienų medžiagos pataisa netaikoma, o pataisos koeficientas prilyginamas vienetui.

⁸Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=43&ver=50&dir=masvert_publikavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_50&openFile=43_aprasomoji_dalis.pdf

⁹Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=43&ver=51&dir=masvert_publikavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_51&openFile=43_aprasomoji_dalis.pdf

¹⁰Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=51&dir=masvert_publikavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_51&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf

¹¹Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=43&ver=51&dir=masvert_publikavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_51&openFile=43_vertinimo_modeliai_lyginamuoju_metodu.pdf

6. *Statybos metų pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{istatytosmetų}$)*, kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingų pastatų, kuriuose yra patalpos, statybos metų. Vertinamo ir lyginamųjų objektų statybos metai skiriasi, todėl remiantis VĮ Registrų centras vertinimo modeliais lyginamuoju metodu¹², statybos metų pataisa yra taikoma. Vertinamo objekto statybos metai yra 1934 m. I lyginamojo objekto statybos metai 1976 m. II lyginamojo objekto statybos metai 1940 m. III lyginamojo objekto statybos metai 1938. Pagal statybos metų grafiką modelyje, vertinamam objektui pagal statybos metus (1934) priskiriama ~0,878 reikšmė, pirmajam lyginamajam objektui (1976) ~0,923 reikšmė, antrajam lyginamajam objektui (1940) ~0,885 reikšmė, trečiajam lyginamajam objektui (1938) ~0,879 reikšmė. Remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo lyginamojo metodo modeliu, reikšmės reikia pakelti 0,9766 laipsniu. Tokiu atveju vertinamo objekto reikšmė būtų ~0,878 ($0,875^{0,9766} \approx 0,878$), pirmojo lyginamojo ~0,923 ($0,923^{0,9766} \approx 0,923$), antrojo lyginamojo ~0,886 ($0,885^{0,9766} \approx 0,886$), trečiojo lyginamojo ~0,882 ($0,879^{0,9766} \approx 0,882$). Remiantis šiomis reikšmėmis nustatome pataisos koeficientus: I lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ I lyginamojo objekto reikšmė: $0,878/0,923 \approx 0,951$. II lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ II lyginamojo objekto reikšmė: $0,878/0,886 \approx 0,991$. III lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ III lyginamojo objekto reikšmė: $0,878/0,882 \approx 0,995$.

7. *Rekonstrukcijos pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{irekonstrukcijos}$)*, kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl pastate, kuriame yra patalpos, atliktos rekonstrukcijos. Pastate, kuriame yra vertinamas objektas rekonstrukcija buvo atlikta 2001 metais, o lyginamųjų objektų pastatai rekonstruoti nebuvo, todėl remiantis VĮ Registrų centras vertinimo modeliai lyginamuoju metodu¹¹, rekonstrukcijos pataisa yra taikoma. Remiantis minėtu šaltiniu objektams, kurių pastatai yra rekonstruoti, turi būti priskiriamas koeficientas lygus 1,08, o objektams, kurių pastatai nėra rekonstruoti, turi būti priskiriamas koeficientas lygus 1,00. Remiantis šiomis reikšmėmis nustatome pataisos koeficientus lyginamiesiems objektams: Vertinamo objekto reikšmė/ lyginamųjų objektų reikšmės: $1,08/1,00 = 1,08$.

Pastaba: Kiti pataisos koeficientai nenustatinėjami, nes vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumai neturi įtakos turto kainai arba vertintojas neturėjo galimybių nustatyti šių skirtumų ir jų įtakos turto kainai. Objektų finansavimas priimtas lygiareikšmis. Jeigu vieno iš koeficientų skaičiavimas prieduose nepateiktas, arba skirtumų tarp vertinamo ir lyginamųjų objektų nėra, taikomas koeficientas 1,00.

Pagal formulę $k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{ipaskirties} \cdot k_{ipatalpųpoto} \cdot k_{isienų} \cdot k_{istatytosmetų} \cdot k_{irekonstrukcijos}$ nustatomas kiekvieno lyginamojo bendras pataisos koeficientas:

$$k_{Ipataisos} = 1,000 \cdot 1,913 \cdot 1,000 \cdot 0,732 \cdot 1,000 \cdot 0,951 \cdot 1,080 = 1,332;$$

$$k_{IIpataisos} = 1,000 \cdot 0,346 \cdot 1,000 \cdot 0,713 \cdot 1,000 \cdot 0,991 \cdot 1,080 = 0,264;$$

$$k_{IIIpataisos} = 1,000 \cdot 1,158 \cdot 1,000 \cdot 0,786 \cdot 1,000 \cdot 0,995 \cdot 1,080 = 0,970.$$

Koreguotos palyginamųjų objektų 1 m² vertės gaunamos pagal formulę: $RV_i = PK_i \cdot k_{ipataisos}$

Nustatomos kiekvieno palyginamojo 1 m² kainos, koreguotos atitinkamais pataisos koeficientais:

$$RV_I = PK_I \cdot k_I = 324 \text{ Eur} \cdot 1,438 = 465,91 \text{ m}^2 / \text{Eur};$$

$$RV_{II} = PK_{II} \cdot k_{II} = 2418 \text{ Eur} \cdot 0,264 = 638,35 \text{ m}^2 / \text{Eur};$$

$$RV_{III} = PK_{III} \cdot k_{III} = 315 \text{ Eur} \cdot 0,978 = 308,07 \text{ m}^2 / \text{Eur}.$$

Negyvenamųjų patalpų vertės koeficientai ir skaičiavimų rezultatai pateikti 3 lentelėje.

3 lentelė

Negyvenamųjų patalpų – įstaigos 1kv.m vertės apskaičiavimas

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Adresas	Kauno m., Laisvės al. 53	Kauno m. sav., Kaunas, Jonavos g. Nr. 180..190		Vilniaus m. sav., Vilnius, Barboros Radvilaitės g. Nr. 1..10		Kauno m. sav., Kaunas, Aušros g. Nr. 10..20	
Pardavimo kaina, Eur		30100		100000		130300	
1 kv.m kaina, Eur		324		2418		315	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2017-08	1,000	2017-03	1,000	2016-10	1,000
Verčių zona	15.1	15.21	1,913	57.3	0,346	15.6	1,158
Gretimybės, vieta rajone	Kauno m.	Kauno m.		Vilniaus m.		Kauno m.	
Paskirtis	Kultūros	Kultūros	1,000	Kultūros	1,000	Kultūros	1,000
Bendras plotas, kv.m.	3073,88	92,96	0,732	41,35	0,713	413,87	0,786
Sienų medžiaga	Plytų mūro	Plytos	1,000	Plytos	1,000	Plytos	1,000
Statybos metai	1934	1976	0,951	1940	0,991	1938	0,995
Rekonstrukcija	Atlikta	Neatlikta	1,080	Neatlikta	1,080	Neatlikta	1,080
Bendra pataisa			1,438		0,264		0,978
Koreguota 1 m ² pardavimo kaina, Eur			465,91		638,35		308,07

¹²Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=43&ver=51&dir=masvert_publicavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_51&openFile=43_vertinimo_modeliai_lyginamuoju_metodu.pdf

Atlikus korekcijas dėl kokybinių ir kiekybinių veiksnių, išanalizavus duomenų banką, atsižvelgus į vertę įtakančius faktorius (lokalizacijos vietą, būklę, pasiūlą ir paklausą, paskirtį, inžinerinį aprūpinimą, esančias komunikacijas, efektyvų panaudojimą bei kita) nustatome, kad vertinamo objekto 1kv.m. vertė svyruoja nuo 308,07 iki 638,35 €/m².

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus vertinamo objekto 1 m² vertės patikslintus skaičiavimus, veiksnius ir prielaidas, nustatome negyvenamųjų patalpų - įstaigos 1 m² vertę lygią koreguotų kainų aritmetiniam vidurkiui – 470,78 € $\approx (465,91 + 638,35 + 308,07)/3$

Apskaičiuojame vertinamo turto vertę:

$$3073,88 \text{ m}^2 \times 470,78 \text{ €/m}^2 = 1447121,23 \text{ €}.$$

Priimame: 1447000 €.

GALUTINĖ IŠVADA

LIETUVOS RESPUBLIKAI, a.k. 111105555 nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, negyvenamosios patalpos – įstaigos (unikalus Nr. 4400-0425-6566:9205, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – kultūros, patalpų bendras plotas – 3073,88 m²), esančios pastate 1B5p (pastato unikalus Nr. 1993-4013-5014, statybos metai – 1934, baigtumo procentas – 100 proc.), adresu Kauno m., Laisvės al. 53 (pastaba: patalpai nesuteiktas pilnas adresas), rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2017-12-08), nustatyta lyginamuoju metodu, yra 1447000 € (Vienas milijonas keturi šimtai keturiasdešimt septyni tūkstančiai Eurų).

Direktorius, turto vertintojo asistentas

(nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacinis pažymėjimas Nr.: A 001766)

Aurimas Chmieliauskas

Turto vertintojas

(nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr.: 000075)

Vytautas Peseckis

- Vertinimas atliktas remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais, vertintojai neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėjo turėti įtakos vertinamo objekto vertei.
- Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprata kaip pinigų suma. Kuria optimalus pirkėjas privalo sumokėti; galutinė kaina gali būti nustatoma tik derybomis tarp pardavėjo ir pirkėjo.
- Išvada dėl turto vertės parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.
- Ši suma parodo vertinamo turto vertę esamos būklės, naudojimo ir vertės nustatymo dienos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė gali kisti priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

P R I E D A I

Negyvenamųjų patalpų – įstaigos esančių Kauno m., Laisvės al. 53.
(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2017-12-08 Nr. 1712/04
(data)

Draugystės g. 19, Kaunas
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. *Apžiūros vieta:* Kauno m., Laisvės al. 53
2. *Apžiūros data:* 2017-12-08.
3. *Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas:* 12 val. 00 min.
4. *Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste:*

Vertinamas objektas yra Kauno m., Laisvės al. 53. Vietovės aprašymas pateiktas 2.1 skyriuje.

5. *Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:*

Aprašymas pateiktas 2.3 skyriuje

	<i>Taip</i>	<i>Ne</i>
6. <i>Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

7.1. Užsakovo atstovas, Jonas Okunis.

7.2. UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ turto vertintojo asistentas Aurimas Chmieliauskas tel:+37061772343.

(parašas)

(parašas)

Aurimas Chmieliauskas
(vertintojo asistento vardas, pavardė)

(užsakovo vardas, pavardė)

Vertinamo turto fotofiksacija











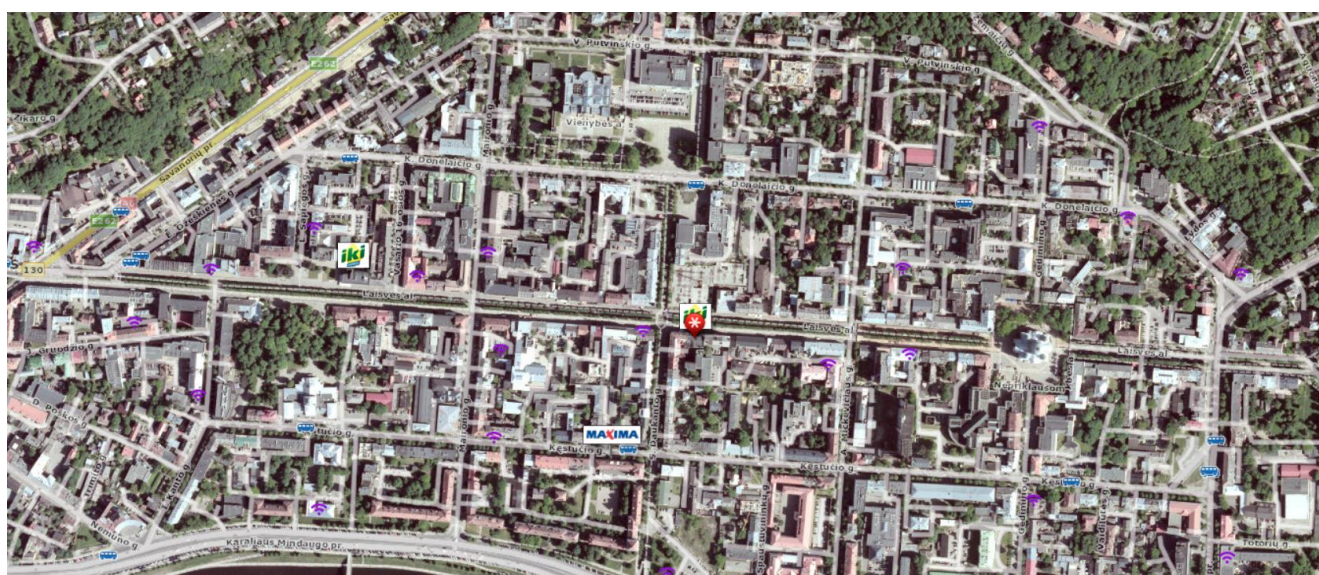








1 - 68 pav. Vertinamų patalpų ir pastato, kuriame yra vertinamo patalpos, nuotraukos



Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija

2017-12-12

NT Registras44/285604



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vincų Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, faks. (8 5) 2688 311, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2017-12-12 11:56:47

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/285604
 Registro tipas: Patalpos/butai
 Sudarymo data: 2004-10-20
 Adresas: Kaunas, Laisvės al. 53
 Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas
 Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Negyvenamoji patalpa - Įstaiga
 Adresas: Kaunas, Laisvės al. 53
 Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas
 Aprašymas / pastabos: Patalpos: nuo II-1 iki II-7, II-12, nuo II-15 iki II-22, nuo II-26 iki II-31, nuo a-8 iki a-10, nuo III-1 iki III-20, nuo III-22 iki III-32, nuo III-34 iki III-37, nuo III-39 iki III-43, nuo IV-1 iki IV-6, nuo IV-8 iki IV-15, nuo IV-17 iki IV-38, nuo V-1 iki V-11, nuo V-15 iki V-21, V-36, nuo V-38 iki V-45, VI-1, VI-2, nuo VI-9 iki VI-12, VI-5, VI-7, nuo VI-14 iki VI-21, VI-23, VI-24, nuo VI-26 iki VI-29, VI-37, nuo VI-40 iki VI-45, VII-1, VII-2, VII-6, VIII-2, VIII-3, VIII-5, nuo X-1 iki X-7, X-9, X-11, X-12, nuo X-14 iki X-23, nuo X-25 iki X-33, X-35, X-36, X-37, X-39, X-40, XI-1, XI-2, nuo a-1 iki a-7, su bendro naudojimo patalpomis pažymėtom X-38(9/10 nuo 8,05kv.m), X-13 (9/10 nuo 4,24kv.m), X-8 (9/10 nuo 35,48kv.m)
 Unikalus daikto numeris: 4400-0425-6566:9205
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kultūros
 Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir pažymėjimas
 plane: 1993-4013-5014, 1B5p
 Statybos pabaigos metai: 1934
 Baigtumo procentas: 100 %
 Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų
 Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
 Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
 Dujos: Nėra
 Vyrėklė: Nėra
 Bendras plotas: 3073.88 kv. m
 Pagrindinis plotas: 2310.33 kv. m
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 1507694 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 56 %
 Atkuriamoji vertė: 663519 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 895570 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2004-09-15
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2004-09-15

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
 Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
 Daiktas: patalpa Nr. 4400-0425-6566:9205, aprašyta p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 1994-06-07 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-494
 2004-10-15 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas
 Įrašas galioja: Nuo 2004-10-20

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

Turto patikėjimo teisė
 Patikėtinis: Vytauto Didžiojo universitetas, a.k. 111950396
 Daiktas: patalpa Nr. 4400-0425-6566:9205, aprašyta p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 2010-05-28 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. XI-859
 2011-03-18 Turto patikėjimo sutartis Nr. 1-35/S-120
 Įrašas galioja: Nuo 2014-12-23

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos:

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. 4400-0425-6566:9205, aprašyta p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 1999-10-28 Įsakymas Nr. 292
 Aprašymas: 2009.06.01 pranešimas Nr. 06-07
 Įrašas galioja: Nuo 2009-06-12

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2017-12-12 11:56:47

2017-12-12

NT Registras44/285604

Dokumentą atspausdino

AURIMAS CHMIELIAUSKAS

Kadastrinių matavimų bylos kopija

**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
KAUNO FILIALAS**

**NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTO
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA**

1 TOMAS

Nekilnojamojo turto objektas: **Patalpa**

Žemės sklypo kadastrinis Nr.: **1901/0175:17**

Bylos Nr.: **14953**

Registro Nr.:

Adresas: **Kaunas, Laisvės al. 53**

Lapų skaičius: **18**

SUDERINTA

an laukietis spaud
(parašas)

OK
(parašas)
17. MARCINIENE
(vardas pavardė)

2004 09 27
(data)



BYLOS VIDAUS APYRAŠAS

[illegible]

Vidaus apyrašo _____ (išskaitmeninis) 18 _____ lapai
(skaitmeninis ir žodžiais)

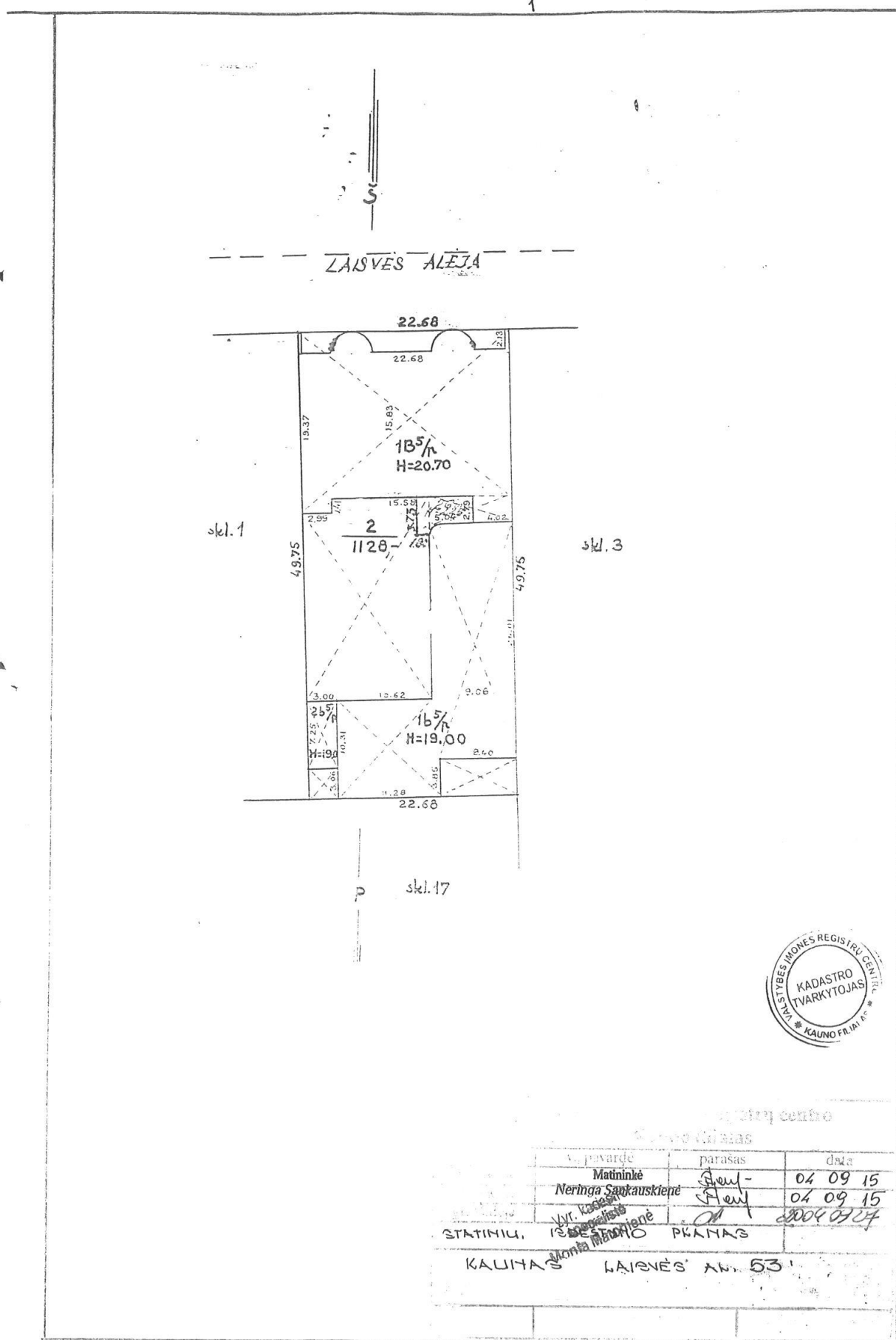
Motivinkė
(pareigų pavadinimas)

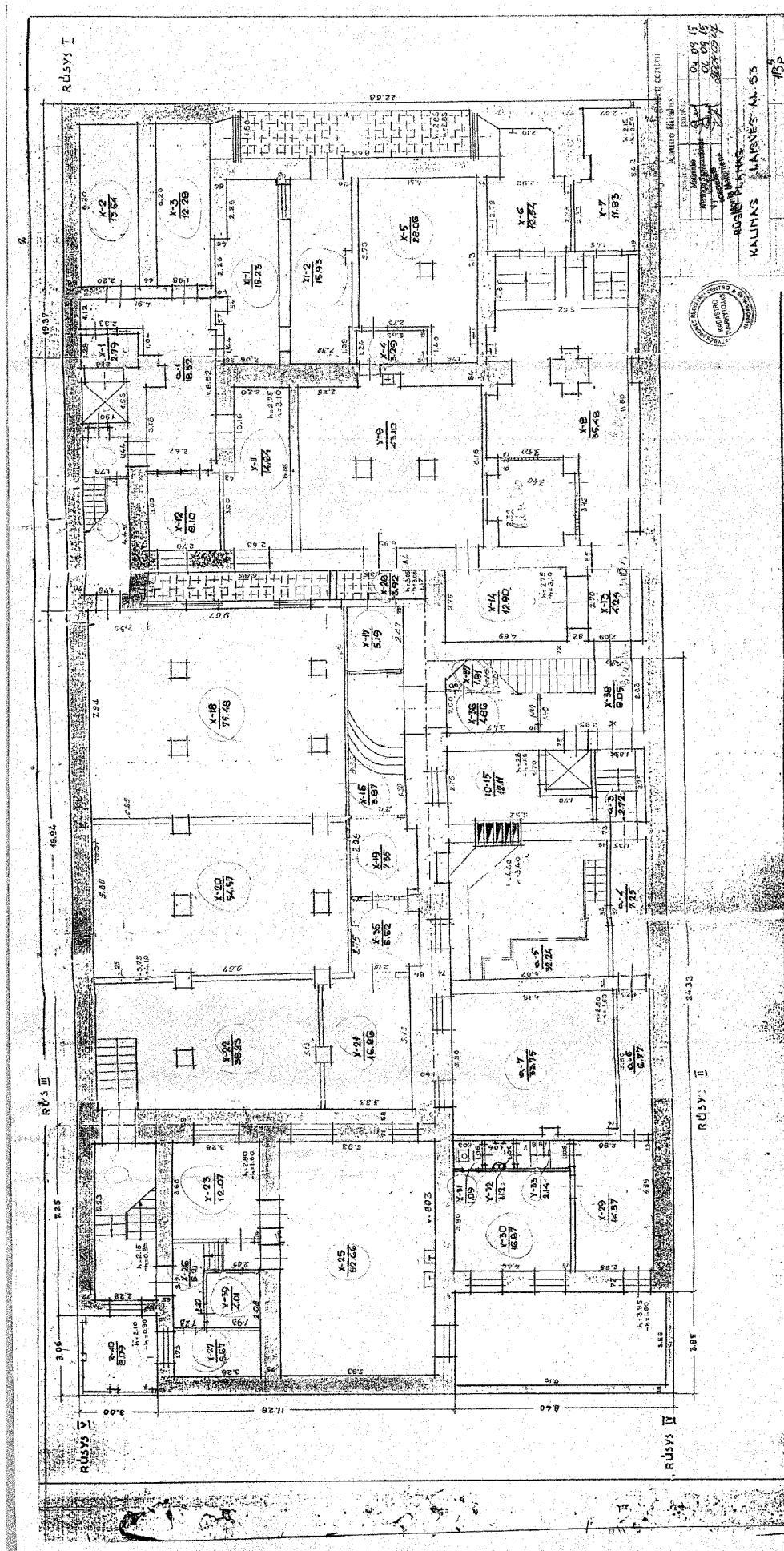
04 09, 15
(data)

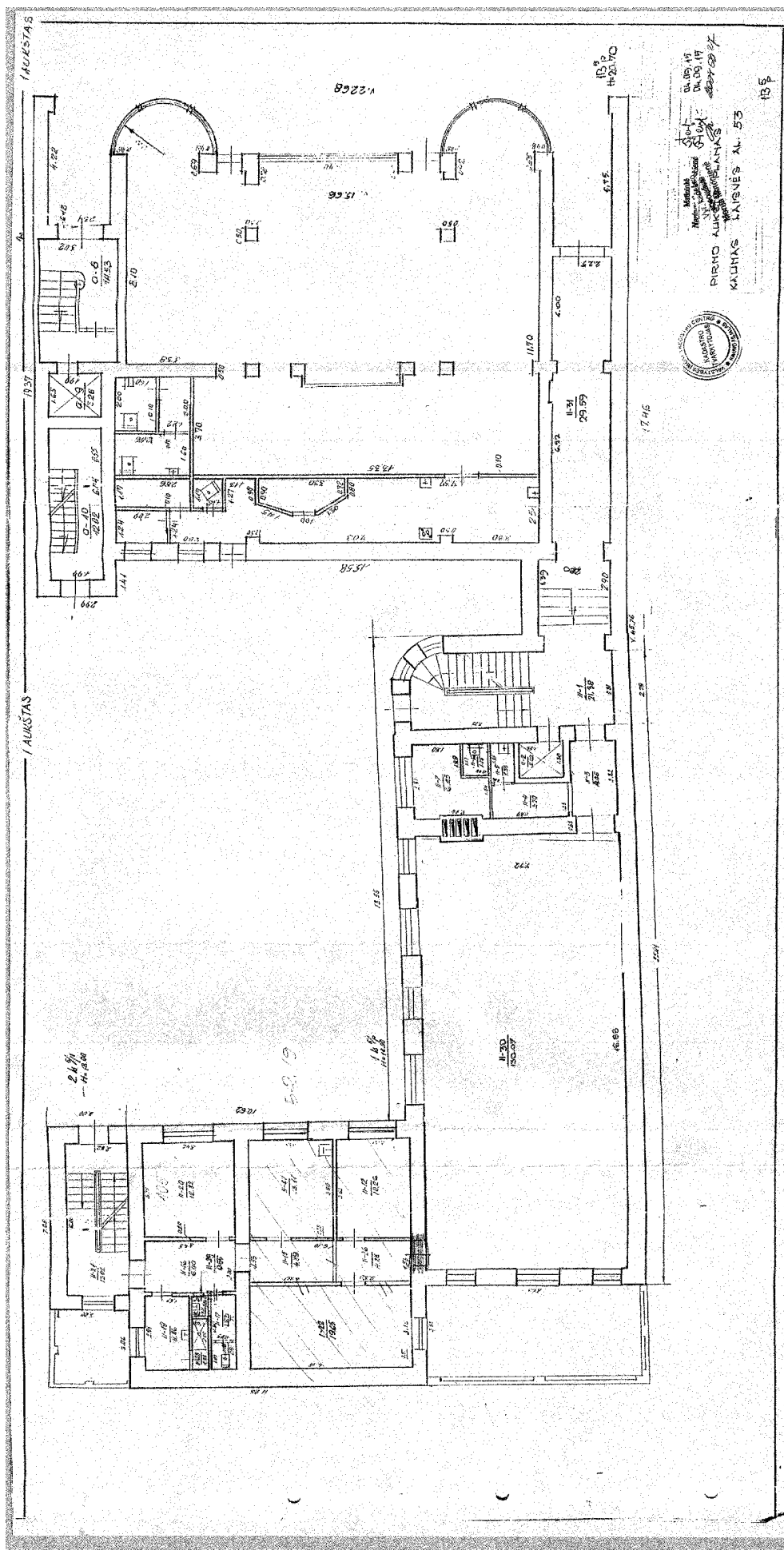
(parašas)

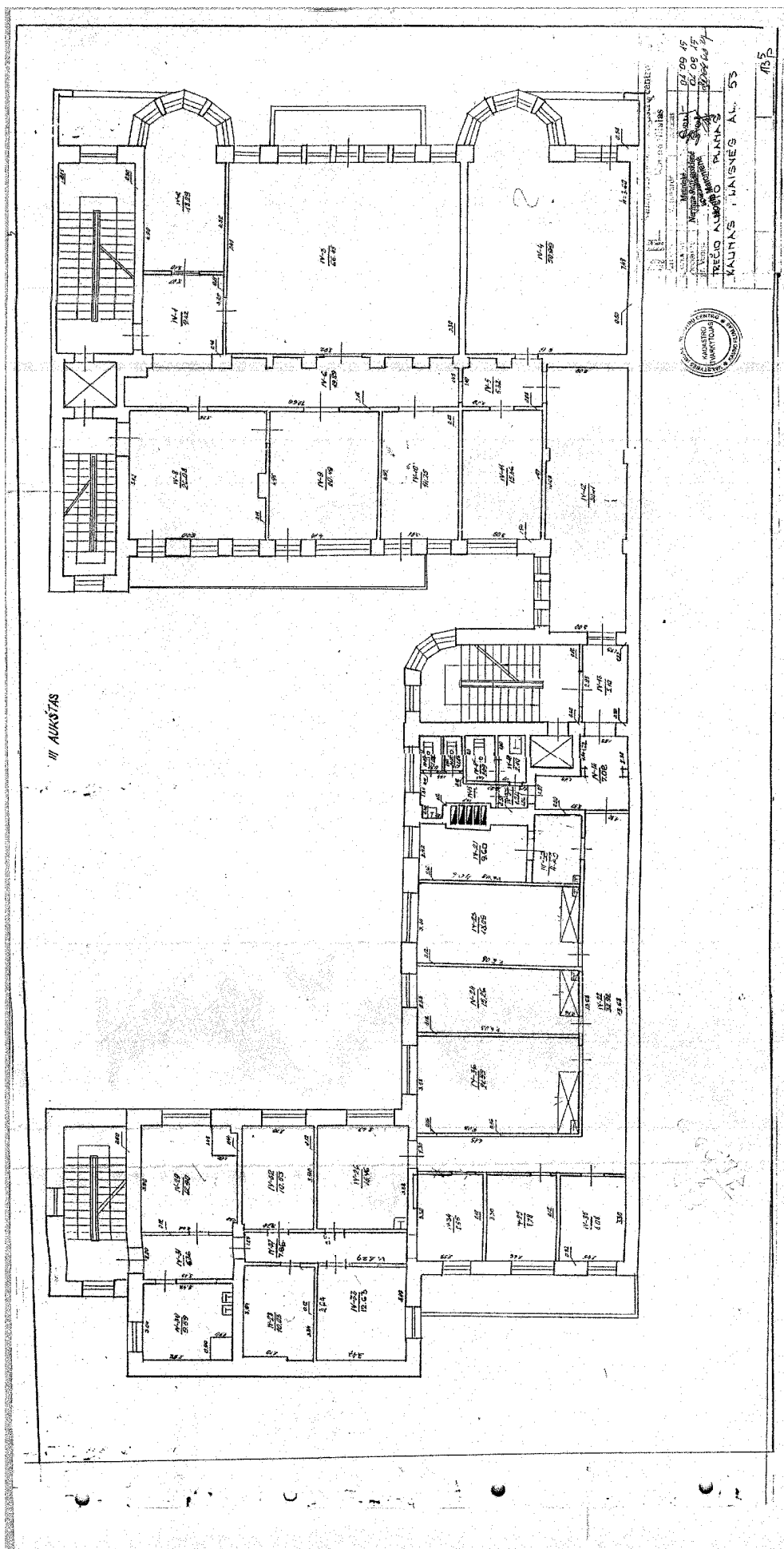
Matininkė
Neringa Sankauskienė

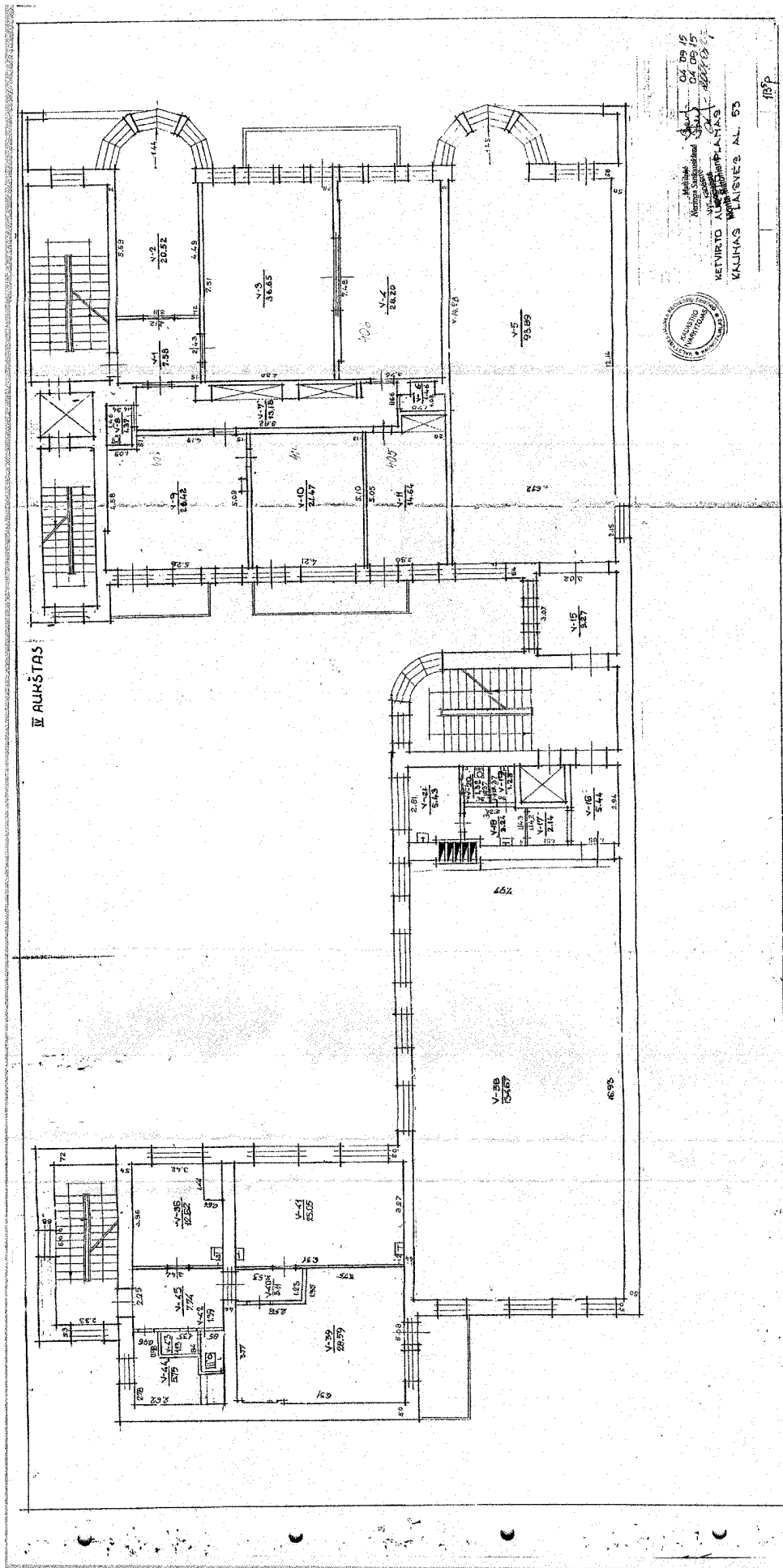
(vardas ir pavardė)

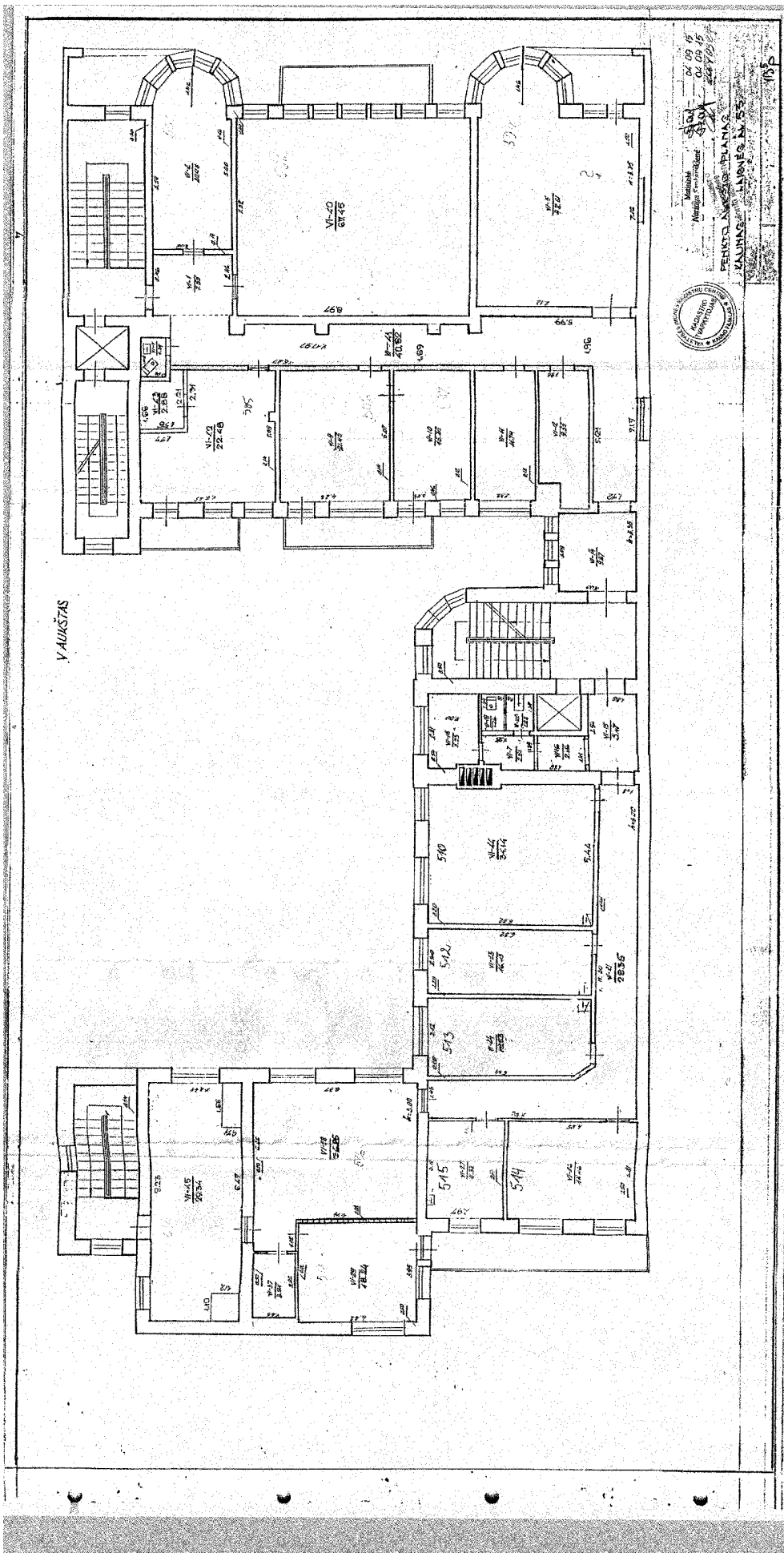


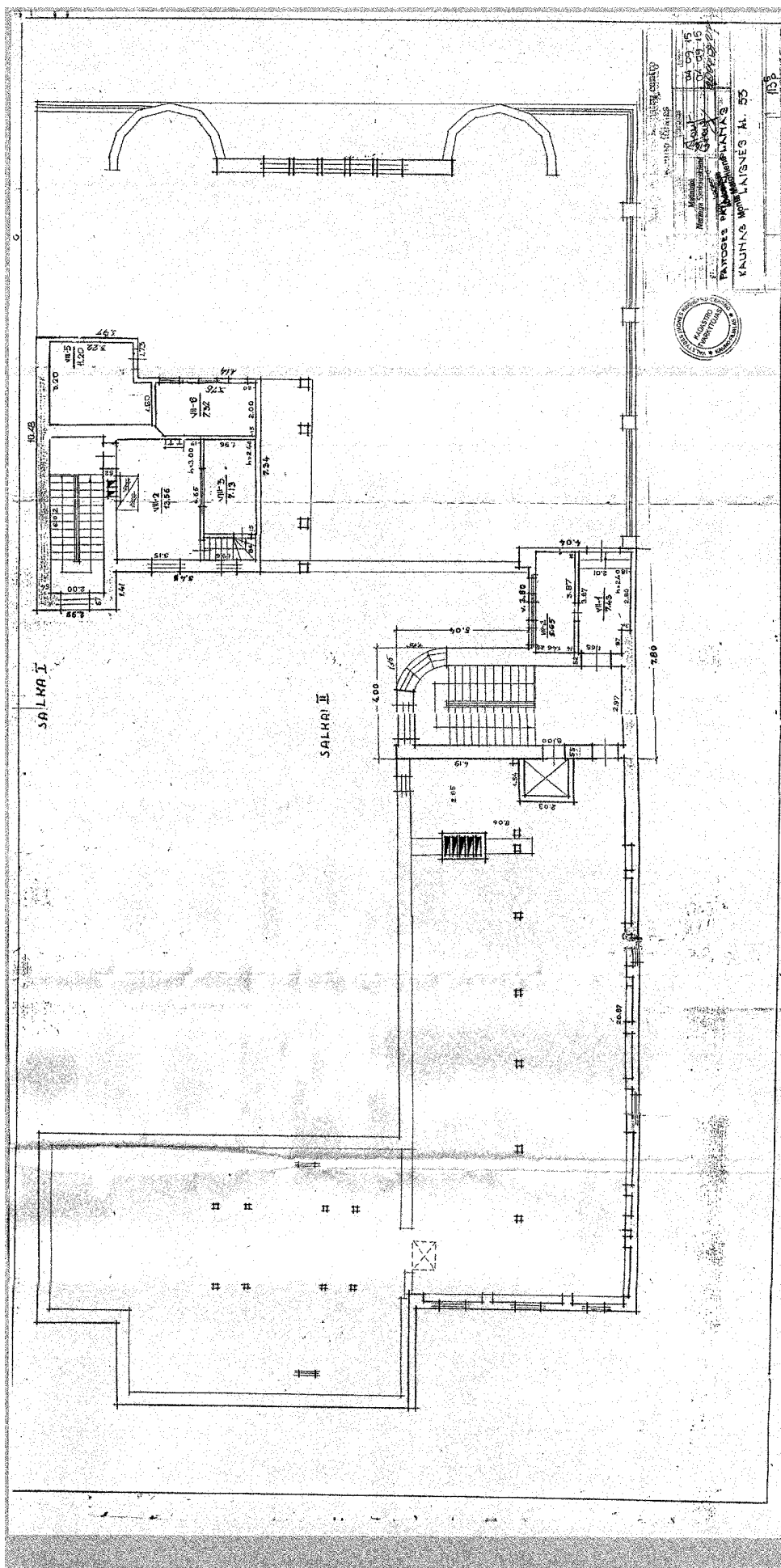












9

10 kaina

Valstybinis imonių Registras fl. 1
(įmonės pavadinimas)

Patalpos (buto) kadastro duomenys

2004 09 15 Nr. _____

(data)

Reinas

(studijimo vieta)

Gatvė. Nr.
Kaimas (miestelis)
Miestas
Savivaldybė

<u>Jauni el.</u>	53
<u>Reinas</u>	
<u>Reinas m.</u>	

Kadastro duomenys užfiksuoti 2004 m. 09 mėn. 15 d.

Paskirtis
Pavadinimas

<u>kultūra ir svietimo</u>
<u>šitaiga</u>

Objekto aprašymas

su dalimi bendro naud. patalpų, pažymetu.
X-38 (9/10 nuo 8.05 m ²)
X-13 (9/10 nuo 4.24 m ²)
X-E (9/10 nuo 35.48 m ²)

Aukštas
Kambarių skaičius
Gyvenamasis plotas m²
Bendras plotas m²

3073.88

Rūsų

--

Šildymas
Vandentiekis
Kanalizacija
Dujos
Karštas vanduo
Viryklė
Vonios kambarys

<u>centrinis</u>
<u>miesto</u>
<u>miesto</u>
<u>nėra</u>
<u>nėra</u>
<u>nėra</u>
<u>nėra</u>

Pastato, kuriame yra patalpa (butas), duomenys

Paskirtis
Pavadinimas
Sienų medžiaga
Unikalus pastato Nr.
Pažymėjimas plane
Statybos pr. -pab. metai
Rekonstrukcijos pr. -pab. metai
Centro koordinatės X/Y

<u>kultūra ir svietimo</u>	
<u>šitaiga su metroj moitiu patalpomis</u>	
<u>plytu, mūr</u>	
<u>1993-4013-5014</u>	
<u>1934</u>	
<u>2000/2001</u>	
Aukštų skaičius	5
Bendras plotas m ²	5372.39
Tūris m	18347
Baigtumas %	100

A. V.

[Signature]

[Signature]
Matininkė
Neringa Sankarė
pareigos, parašas, vardu, pavardė
Vyr. kadastrinis specialistas
Monika Matonienė



2D forma

Bylos Nr. _____

Buto (patalpos) įkainojimas (perkainojimas)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Vertės nustatymo data	[kainojimas (I)] Perkainojimas (P)	Buto (patalpos) pažymėjimas plane	Pavadinimas	Kokybės balas	Naudingas arba bendras plotas m² (reikalingą pabrąukti)	Tūris m³	Kainynas ir lentelė	Gyvenamųjų namų statybos arba bendras statybos kainų indeksas (reikalingą pabrąukti)	Vieneto kaina po patalpos ir indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkūriamoji vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė Lt
04.09.15	5		PATALPOS											
			X-1 ÷ X-9; X-11 ÷ X-23; X-25 ÷ X-33; X-35 ÷ X-40; XI-1 ÷ XI-2; XII-1 ÷ XII-7; III-12; III-15 ÷ III-22; III-26 ÷ III-31; III-33 ÷ III-40; III-1 ÷ III-20; III-22 ÷ III-32; III-34 ÷ III-37; III-39 ÷ III-43; III-1 ÷ III-6; III-8 ÷ III-15; III-17 ÷ III-33; V-1 ÷ V-11; V-15 ÷ V-21; V-38 ÷ V-45; V-36; VI-1 ÷ VI-2; VI-5; VI-7; VI-9 ÷ VI-12; XI-14 ÷ XI-21; VI-23 ÷ VI-24; VI-26 ÷ VI-29; VI-37; VI-20 ÷ VI-25; VI-1 ÷ VI-2; VII-6; VII-2 ÷ VII-3; VIII-5											
					311687				167019	2205765	56	2290537	135	3056224

D

3 forma

Bylos Nr. _____

PAGRINDINIO PASTATO 13⁵ 13⁵ VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

pažymėjimo plane

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų						Negyvenamosios paskirties patalpų	
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m ²	Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingasis plotas m ²	Pagalbinis nenaudingasis plotas m ²	Kasų (pusių) garažų plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²
	1			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
04 09 13	R	X	1	sandėlis	2,79								2,79
			2	sandėlis	13,64							13,64	
			3	sandėlis	12,28							12,28	
			4	koridorius	3,29								3,29
			5	sandėlis	28,06							28,06	
			6	sandėlis	12,54							12,54	
			7	sandėlis	11,83							11,83	
			8	sandėlis (9/10 nuo 35,4e)	31,93							31,93	
			9	sandėlis	43,10							43,10	
			11	sandėlis	14,84							14,84	
			12	sandėlis	8,10							8,10	
			13	koridorius (9/10 nuo 4,24)	3,82								3,82
			14	sandėlis	12,90							12,90	
			15	sandėlis	12,11							12,11	
			16	koridorius	3,87								3,87
			17	koridorius	5,19								5,19
			18	laboratorija	75,48							75,48	
			19	koridorius	7,35								7,35
			20	d. skydine	54,57							54,57	

univ. vnt.

+ 3 forma

Bylos Nr. _____

VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

PAGRINDINIO PASTATO 1B⁵

pažymėjimas plane

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų						Negyvenamosios paskirties patalpų	
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m ²	Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudojamas plotas m ²	Pagalbinis nenaudingasis plotas m ²	Rusių (pusrčių) garažų plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
04.09.15	1	11	1	laiptinė	21,98								21,98
		2		liftas	2,02								2,02
		3		koridorius	4,66								4,66
		4		koridorius	3,90								3,90
		5		praunamasis	1,93								1,93
		6		tualeto	1,15								1,15
		7		virtinė	6,65								6,65
		12		kabinetas	10,16							10,16	
		15		koridorius	4,89								4,89
		16		koridorius	6,90								6,90
		17		praunamasis	1,63								1,63
		18		tualeto	0,91								0,91
		19		kabinetas	4,86							4,86	
		20		kabinetas	12,82							12,82	
		21		laiptinė	13,92								13,92
		22		kabinetas	19,65							19,65	
		26		koridorius	4,28								4,28
		27		kabinetas	13,11							13,11	
		28		dūšos	1,24								1,24

3 forma

Bylos Nr. _____

PAGRINDINIO PASTATO 13⁵ p. pažymėjimas plane VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų						Negyvenamosios paskirties patalpų	
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m ²	Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingasis plotas m ²	Pagalbinis nenaudingasis plotas m ²	Rūšių (pusrūšių) garažų plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
04.09.15	2	III	I	Kabinetas	18,78							18,78	
			2	Koridorius	7,02								7,02
			3	Kabinetas	38,74							38,74	
			4	Kabinetas	20,05							20,05	
			5	Kabinetas	22,76							22,76	
			6	Kabinetas	14,23							14,23	
			7	Koridorius	15,59								15,59
			8	Sandėlis	1,41								1,41
			9	Koridorius	12,96								12,96
			10	Tušetos	1,65								1,65
			11	Kabinetas	24,77							24,77	
			12	Kabinetas	20,52							20,52	
			13	Kabinetas	15,79							15,79	
			14	Kabinetas	14,57							14,57	
			15	Koridorius	19,98								19,98
			16	Koridorius	10,98								10,98
			17	Pranauklės tušeta	1,56								1,56
			18	Tušeta	1,56								1,56
			19	Pagalbinė patalpa	5,98							5,98	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			20	Koridorius	3,46								3,46
			22	Koridorius	4,90								4,90
			23	Koridorius	9,93								9,93
			24	Kabinetas	14,59							14,59	
			25	Kabinetas	18,12							18,12	
			26	Koridorius	12,14								12,14
			27	Kabinetas	13,98							13,98	
			28	Kabinetas	18,24							18,24	
			29	Kabinetas	21,55							21,55	
			30	Kabinetas	10,34							10,34	
			31	Kabinetas	17,23							17,23	
			32	Kabinetas	11,14							11,14	
			34	Koridorius	3,71								3,71
			34	Kabinetas	17,20							17,20	
			35	Kabinetas	13,17							13,17	
			36	Koridorius	6,90								6,90
			37	Kabinetas	6,08							6,08	
			43	saundėla	2,81								2,81
			39	Koridorius	8,20								8,20
			40	saundėla	10,00								10,00
			42	Koridorius	2,37								2,37
				viso 2 aukšte:	490,96							357,83	133,13

Užpildė *[Signature]* Neringa Samkauskienė

Tikrino *[Signature]*



2008.09

Įrašų, paraišų, v. pavardė, data)
Vr. kadastro
sąrašas
įrašų, paraišų, v. pavardė, data)

3 forma

Bylos Nr. _____

PAGRINDINIO PASTATO 13⁵ b VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

pažymėjimas plane

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų						Negyvenamosios paskirties patalpų	
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m ²	Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingasis plotas m ²	Pagalbinis nenaudingasis plotas m ²	Rusių (pusrčių) plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
04.09.15	3	IV	1	koridorius	9,12								9,12
			2	kehinetas	18,29							18,29	
			3	auditorija	66,45							66,45	
			4	auditorija	50,99							50,99	
			5	koridorius	5,32								5,32
			6	koridorius	19,89								19,89
			8	auditorija	26,08							26,08	
			9	kehinetas	20,49							20,49	
			10	kehinetas	14,75							14,75	
			11	kehinetas	15,36							15,36	
			12	koridorius	30,41								30,41
			13	koridorius	5,10								5,10
			14	koridorius	7,08								7,08
			15	koridorius	2,28								2,28
			17	tualeto	2,09								2,09
			18	pralaidus	2,10								2,10
			19	tualeto	1,08								1,08
			20	tualeto	1,08								1,08
			21	kone	9,60							9,60	

15

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			22	Koridorius	32.92								32.92
			23	Kabinetas	18.09							18.09	
			24	Kabinetas	15.26							15.26	
			25	Kabinetas	8.78							8.78	
			26	Kabinetas	13.46							13.46	
			27	Koridorius	7.86								7.86
			28	Kabinetas	10.03							10.03	
			29	Kabinetas	12.90							12.90	
			30	Kabinetas	9.59							9.59	
			31	Koridorius	6.86								6.86
			32	Kabinetas	10.53							10.53	
			33	Kabinetas	12.63							12.63	
			34	Kabinetas	8.55							8.55	
			35	Kabinetas	8.08							8.08	
			36	Kabinetas	21.59							21.59	
			37	Koridorius	1.24								1.24
			38	Koridorius	4.63								4.63
				Viso 32	51.86							371.50	140.36



Užpildė Stasys Matūnė Neringa Samkauskienė
 Tikrinio Ona (pareigos, parašas, v. pavardė, data)
 Vyr. kadastro (pareigos, parašas, v. pavardė, data)
 Monia Matoniene (pareigos, parašas, v. pavardė, data)

3 forma

Bylos Nr. _____

PAGRINDINIO PASTATO

VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

pažymėjimas plane

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m²	Gyvenamosios paskirties patalpų						Negyvenamosios paskirties patalpų	
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingas plotas m²	Gyvenamas plotas m²	Verslo plotas m²	Pagalbinis naudingas plotas m²	Pagalbinis nenaudingas plotas m²	Rūšių (pusrūšių) garažų plotas m²	Pagrindinis plotas m²	Pagalbinis plotas m²
2011	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2009.15	4	1		Koridorius	1,58								7,58
		2		Kabinetas	20,52							20,52	
		3		Kabinetas	36,65							36,65	
		4		Kabinetas	28,20							28,20	
		5		salė	93,89							93,89	
		6		Koridorius	1,46								1,46
		7		Koridorius	13,18								13,18
		8		tualeto	1,37								1,37
		9		Kabinetas	26,42							26,42	
		10		Kabinetas	21,47							21,47	
		11		Kabinetas	14,64							14,64	
		15		Koridorius	9,27								9,27
		16		Koridorius	5,14								5,14
		17		Koridorius	2,14								2,14
		18		Koridorius	5,24								5,24
		19		saugykla	1,23								1,23
		20		tualeto	1,32								1,32
		21		sienuo žuizgas	5,13								5,13
		30		auditorija	134,67							134,67	

3 forma

Bylos Nr.

VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

PAGRINDINIO PASTATO

13⁵ p
patalpinimas plane

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimus plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų						Negyvenamosios paskirties patalpų	
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m ²	Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingasis plotas m ²	Pagalbinis nenaudingasis plotas m ²	Rūšių (pusrūšių) plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
04.09.15	5	VI	I	Koridorius	7,55								7,55
			2	Kabinetas	20,08							20,08	
			5	auditorijė	48,61								
			7	tualeto	1,39								1,39
			9	kabinetas	21,45							21,45	
			10	kabinetas	15,35							15,35	
			11	kabinetas	11,74							11,74	
			12	semdėlis	9,55							9,55	
			14	Koridorius	9,27								9,27
			15	Koridorius	5,47								5,47
			16	Koridorius	2,86								2,86
			17	Koridorius	2,55								2,55
			18	rūbomains	5,53							5,53	
			19	tualeto	1,26								1,26
			20	premykla	1,28								1,28
			21	Koridorius	28,35								28,35
			23	kabinetas	16,43							16,43	
			24	kabinetas	19,53							19,53	
			26	kabinetas	18,46							18,46	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			27	kabinetas	11,32							11,32	
			28	kabinetas	36,85							36,85	
			29	kabinetas	18,24							18,24	
			37	pašalinių patalpa	3,94							3,94	
			40	buditorija	67,45							67,45	
			41	koriolioras	10,62								10,62
			42	kabinetas	22,48							22,48	
			43	pašalinių patalpa	2,88								2,88
			44	kabinetas	34,14							34,14	
			45	kabinetas	29,34							29,34	
				Viso 5 eil.	513,77							406,55	107,22

Užpildė *[Signature]* Matiniūtė Neringa Sankauskienė
 (pareigos, parūšis, v. pavardė, data)
 Tikrino *[Signature]* Vytautas Kadisius
 (pareigos, parūšis, v. pavardė, data)
 Mionta Matoniene

2009 07

KRAŠTO
 TIKRINTOJAS
 KRAŠTO

Matininkė
Neringa Sankauskienė

И. В. Кадестро

(replaces Maronidne powder, data)

(replaces Maronidne powder, data)

Lyginamųjų objektų aprašymas

Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Dokumento tipas	Obj. Sk	Kainos pavadinimas	Suma	Vnt.kaina	Įsigyta statinių	Įsigyta sklypų	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas	Įsigytas plotas	Baigtumas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Sienos	Šildymas	Vandentiekis	Kanalizacija	Dujos	Rūsysis	Aukštas	Aukštų sk.
2017-08	Patal	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	30100	324.00 Eur/m2	1	0	15.21	Kauno m. sav., Kaunas, Jonavos g. Nr. 180..190	Biblioteka	Kultūros	92.96	92.96	100	1976	1976	Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Nėra	Nėra	1	5
2017-03	Patal	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	100000	2418.00 Eur/m2	1	0	57.3	Vilniaus m. sav., Vilnius, Barboros Radvilaitės g. Nr. 1..10	Galerija	Kultūros	41.35	41.35	100		1940	Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Gamtinės			2
2016-10	Patal	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	130300	315.00 Eur/m2	1	0	15.6	Kauno m. sav., Kaunas, Aušros g. Nr. 10..20	Patalpos	Kultūros	413.87	413.87	100	1938	1938	Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas			1	2

VĮ Registrų centras masinio vertinimo lyginamojo metodo kultūros, švietimo ir mokslo(n) modelis

VĮ Registrų centras

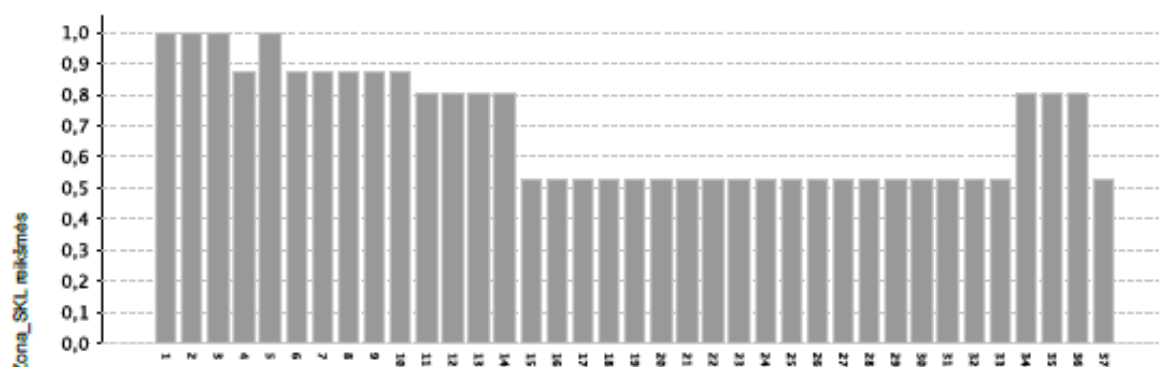
2017 m. masinis vertinimas

Kauno m. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 14263. Zona $SKL^{(1,0111)} \times Sn_SKL^{(1,0204)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0043)} \times StMt_SKF^{(0,9766)} \times (355 \times Bpl_RKS - 89 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0204	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

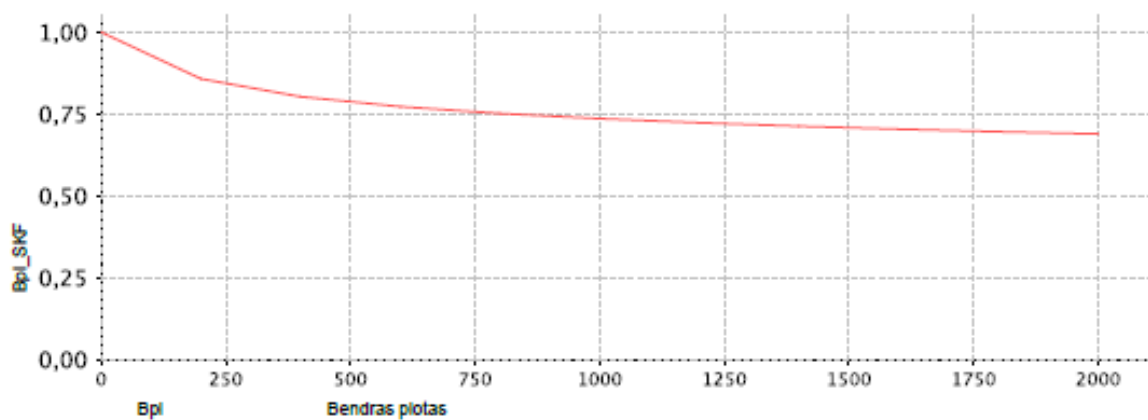
Rekonstrukcijos metalai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-100	0.0		

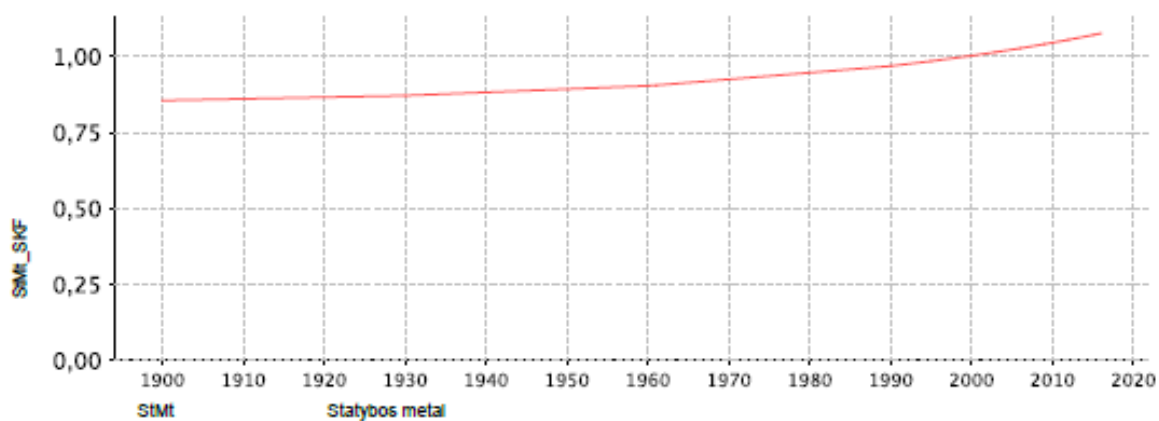
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0043	
----------------	--	---------	--	--------	--

VĮ Registrų centras
2017 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



Statybos metai	StMt_SKF	0.9766
----------------	----------	--------



Įmonės kvalifikacijos pažymėjimo kopija

TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA
TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ

PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000069

kuriuo įrodoma, kad **UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“**

kodas 135628329

į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38

Direktorė



Lina Lizūnaitė

TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000075

Vytautui Peseckuiui
(vardas, pavardė)Suteikta nekilnojamojo turto
(vertinimo sritis)

..... vertintojo kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data

..... 2015 m. gruodžio 18 d.



Direktorius

Lina Lizūnaite

(vardas, pavardė, parašas)

VERTINTOJO ASISTENTO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. A 001766

Aurimui Chmieliauskui (38407030969)*(vardas, pavardė, asmens kodas)*suteikta nekilnojamojo turto vertintojo asistento
(sritis)

kvalifikacija

Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas Vilniuje

2009 m. gruodžio mėn. 18 d.

Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir

turto vertinimo instituto direktoriaus

2009 m. gruodžio mėn. 18 d.

įsakymu Nr. B1-77

Direktorius



Lina Lizunaitė

2008 UAB „GRAFIJA“ 00313-A1

Įmonės draudimo poliso kopija

Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas

Liudijimas/polisas

Draudimo rūšis: Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas
Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

Nr. PCAD 042646

DRAUDĖJAS	TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS, UAB, Draugystės g. 19, LT-44250 Kaunas, Lietuva, el. paštas tvtc19@gmail.com, įmonės kodas 135628329
DRAUDIKAS	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
APDRAUSTA VEIKLA	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
DRAUDIMO LAIKOTARPIS	Galioja nuo 2017-02-10 iki 2018-02-09 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirma ar visa draudimo įmoka
DRAUDIMO OBJEKTAS	Draudimo objektas yra draudėjo turtiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą.
DRAUDIMO SUMA Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudimui įvykiui:	87 000,00 EUR (Aštuoniasdešimt septyni tūkstančiai EUR 00 ct) 87 000,00 EUR (Aštuoniasdešimt septyni tūkstančiai EUR 00 ct)
DRAUDIMO ĮMOKA Įmokos mokėjimo grafikas:	480,00 EUR (Keturi šimtai aštuoniasdešimt EUR 00 ct) 120,00 EUR įmokėti iki 2017-02-10 120,00 EUR įmokėti iki 2017-05-10 120,00 EUR įmokėti iki 2017-08-10 120,00 EUR įmokėti iki 2017-11-10
IŠSKAITA	Besąlyginė - 290,00 EUR
DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA	2017-02-01, Kauno tiesioginis biuras

PASTABOS

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.
Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.
Pasirašydama(s) šią draudimo sutartį, patvirtinu, kad LR Draudimo įstatymo 91 str. nurodytą informaciją ir visą informaciją, kurią privalo pateikti draudimo tarpininkas pagal LR Draudimo priežiūros komisijos nutarimą „Dėl informacijos, kurią privalo teikti draudimo tarpininkai klientams“, gavau.

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

DRAUDIMO SUTARTIES ATSTOVAS:
TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS, UAB
UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“
KAUNAS

DRAUDIKO ATSTOVAS:
AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE
KAD direktorius TAŠKŪNAS KĘSTUTIS

JUSAPTARNAVO:
DRAUDIMO BROKERIŲ ALJANSAS, UADB
MARIUS ŠLAICIŪNAS
El. paštas marius.slaiciunas@dbaljansas.lt



1/1



AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buveinės adresas Valdemara iela 63, LV-1010 Ryga, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Viršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva
Tel. +37052600600, faks. +370 52102666
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt

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