



**UAB „TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS“**

**NEKILNOJAMOJO TURTO (PASTATO-ADMINISTRACINIO-GAMYBINIO  
IR KITŲ INŽINERINIŲ STATINIŲ-AIKŠTELĖS),  
ESANČIO KAUNO M., VAŠKŲ G. 1  
VERTINIMO ATASKAITA  
NR.: 1712/05 PSL. 52**

**Kaunas, 2017 m.**

## TECHNINĖ UŽDUOTIS

**Nustatyti nekilnojamojo turto (pastato-administracinio-gamybinio ir kitų inžinerinių statinių-aikštelės) rinkos vertę.**

**Techninės užduoties sudarymo data: 2017-12-11 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 : [tvtc19@gmail.com](mailto:tvtc19@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, pastatas-administracinis-gamybinis (unikalus Nr. 1998-7004-8334, pažymėtas indeksu 1B1b, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, pastato bendras plotas – 1305,31 m<sup>2</sup>, tūris – 5980 kub.m., aukštų skaičius - vienas, 1987 m. statybos, 100 proc. baigtumo, sienos – gelžbetonio blokai) ir kiti inžineriniai statiniai-aikštelė (unikalus Nr. 4400-4467-7678, pažymėtas indeksu b1, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai, bendras plotas – 798,39 m<sup>2</sup>, 1987 m. statybos, 100 proc. baigtumo, medžiaga - asfaltas), adresu Kauno m., Vaškų g. 1.

**Turto vertinimo tikslai:** Turtas vertinamas kitu tikslu (Valstybės ar savivaldybės turto investavimo tikslu, perduodant nuosavybės teisę priklausančią 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:** 2017-12-01 – 2018-01-02.

**Turto apžiūrėjimo data:** 2017-12-11.

**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.

**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. 1712/05

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	2017-12-11
Vertinamo turto apžiūros data	2017-12-11
Ataskaitos surašymo data	2017-12-22
Vertinamas turtas (turto pavadinimas)	Nekilnojamas turtas: pastatas-administracinis-gamybinis ir kiti inžineriniai statiniai-aikštelė
Vertinamo turto adresas (buvimo vieta)	Kauno m., Vaškų g. 1

## Pagrindiniai identifikaciniai duomenys

Turto pavadinimas	Paskirtis	Unikalus Nr.	Plotas	Indeksas/kadastrinis Nr.
Pastatas-administracinis-gamybinis	Administracinė	1998-7004-8334	1305,31 m <sup>2</sup>	1B1b
Kiti inžineriniai statiniai-aikštelė	Kiti inžineriniai statiniai	4400-4467-7678	798,39 m <sup>2</sup>	b1

## Vertinimo metodai ir išvados

Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Vertinimo metodai	Nustatyta rinkos vertė, EUR	Vertinimo data
Pastatas-administracinis-gamybinis	1998-7004-8334	Lyginamasis metodas	323000	2017-12-11
Kiti inžineriniai statiniai-aikštelė	4400-4467-7678	Lyginamasis metodas		

Vertinamo turto (pastato-administracinio-gamybinio unikalus Nr. 1998-7004-8334, pažymėtas indeksu 1B1b, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, pastato bendras plotas – 1305,31 m<sup>2</sup>, tūris – 5980 kub.m., aukštų skaičius - vienas, 1987 m. statybos, 100 proc. baigtumo, sienos – gelžbetonio blokai) ir kitų inžinerinių statinių-aikštelės (unikalus Nr. 4400-4467-7678, pažymėtas indeksu b1, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai, bendras plotas – 798,39 m<sup>2</sup>, 1987 m. statybos, 100 proc. baigtumo, medžiaga - asfaltas), adresu Kauno m., Vaškų g. 1, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2017-12-11), nustatyta lyginamuoju metodu, yra **323000 € (Trys šimtai dvidešimt trys 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 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.

## 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. Maksimalaus ir geriausio 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 .....	26
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	27
Kadastrinių matavimų bylos kopija .....	30
Lyginamųjų objektų aprašymas .....	46
VĮ Registrų centras masinio vertinimo lyginamojo metodo administracinio ir gydymo(n) modelis.....	47
Įmonės kvalifikacijos pažymėjimo kopija .....	49
Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo kopija.....	50
Vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo kopija.....	51
Įmonės draudimo poliso kopija.....	52

## 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 – pastatas* (pastatas-administracinis-gamybinis unikalus Nr. 1998-7004-8334, pažymėtas indeksu 1B1b, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, pastato bendras plotas – 1305,31 m<sup>2</sup>, tūris – 5980 kub.m., aukštų skaičius - vienas, 1987 m. statybos, 100 proc. baigtumo, sienos – gelžbetonio blokai) ir *kiti inžineriniai statiniai* (kiti inžineriniai statiniai-aikštelė unikalus Nr. 4400-4467-7678, pažymėtas indeksu b1, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai, bendras plotas – 798,39 m<sup>2</sup>, 1987 m. statybos, 100 proc. Baigtumo, medžiaga - asfaltas), adresu Kauno m., Vaškų g. 1.

### 1.4. Vertinimo tikslas ir atvejis

Turtas vertinamas kitu tikslu (Valstybės ar savivaldybės turto investavimo tikslu, perduodant nuosavybės teisę priklausantį 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](mailto: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:	2017-12-11;
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;
- užsakovo pateikta nekilnojamojo turto Registro centrinio duomenų banko išrašo kopija;
- 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., Brigchem 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](http://www.ukmin.lt);
- LR Finansų Ministerijos internetinė svetainė. Prieiga per internetą [www.finmin.lt](http://www.finmin.lt);
- Lietuvos statistikos departamento prie LR Vyriausybės interneto svetainė. Prieiga per internetą: [www.stat.gov.lt](http://www.stat.gov.lt);
- Valstybės įmonės Registrų centras svetainė. Prieiga per internetą: [www.kada.lt](http://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](http://www.maps.lt);
- Geoinformacinė svetainė [www.regia.lt](http://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 kitos 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 pagal savo paskirtį – administracinės paskirties objektas – yra pajamas nešantis turtas bei investiciniai tikslais yra įsigyjamas dažnai. Atsižvelgiant į geriausią vertinamo turto panaudojimą (administracinės paskirtis) ir potencialių turto pirkėjų ratą (galutiniai vartotojai įsigyjantys turtą savo arba verslo poreikiams tenkinti, t.y. investiciją), pajamų metodu atlikti skaičiavimai pakankamai tiksliai atspindėtų vertinamo turto vertę atviroje rinkoje. Tačiau vertinamas administracinės paskirties pastatas šiuo metu nėra nuomojamas. Be to pastatas-administracinis-gamybinis yra visiškai apleistas ir jo išnuomavimas yra komplikuoatas. Norint išnuomoti vertinamą pastatą yra reikalingas kapitalinis pastato išorės ir vidaus patalpų remontas ar rekonstrukcija. Kadangi vertintojams nėra žinoma kokio dydžio investicijas reikėtų skirti norint paruošti pastatą nuomai, pajamų metodas šiuo atveju netaikomas, nes jis būtų paremtas per dideliu prielaidų skaičiumi, o skaičiavimų rezultatas galimai neatspindėtų realios turto vertės.

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. Maksimalaus ir geriausio panaudojimas**

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai<sup>1</sup>.

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.

Vertintojo nuomone, vertinamas turtas (pastatas-administracinis-gamybinis, pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė ir kiti inžineriniai statiniai-aikštelė, pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai) pagal naudojimą ir paskirtį vertės nustatymo dieną atitiko maksimaliai geriausią vertinamo objekto panaudojimą. Kadangi vertinamo turto vertės nustatymo dieną buvęs panaudojimas atitiko maksimalų ir geriausią vertinamo turto panaudojimą, **alternatyvūs turto panaudojimo būdai nebūtų buvę efektyviausi** (pelningiausi) vertinamo turto panaudojimai. Vertintojas pažymi, kad nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

<sup>1</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013

### **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 „Registru 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 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 turtą įtakojančias 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 apsunkinimų.

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

### **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 išipareigojimų 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., Vaškų g. 1.

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, išplėta geležinkelio infrastruktūra.

Vertinamas pastatas yra miesto pietinėje dalyje, nuo Kauno miesto centro nutolęs už maždaug 3,5 km. Vertinamo objekto aplinkoje vyrauja individualios namų valdos, taip pat yra įsikūrę keli pramoniniai bei komerciniai objektai. Artimiausias darželis nuo vertinamo objekto nuolės už maždaug 400 m., o artimiausia bendrojo ugdymo įstaiga už 700 m. Šalia vertinamo objekto (už maždaug 100 m) yra įsikūrusios dvi viešojo transporto stotelės. Viešojo transporto infrastruktūra išplėta.

### 2.2. Vertinamo turto teisinis režimas

Remiantis Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu 2017-04-13 registro įrašo Nr. 19/22882, vertinamas nekilnojamasis turtas: pastatas-administracinis-gamybinis (unikalus Nr. 1998-7004-8334, pažymėtas indeksu 1B1b, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, pastato bendras plotas – 1305,31 m<sup>2</sup>, tūris – 5980 kub.m., aukštų skaičius - vienas, 1987 m. statybos, 100 proc. baigtumo, sienos – gelžbetonio blokai) ir kiti inžineriniai statiniai-aikštelė (unikalus Nr. 4400-4467-7678, pažymėtas indeksu b1, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai, bendras plotas – 798,39 m<sup>2</sup>, 1987 m. statybos, 100 proc. Baigtumo, medžiaga - asfaltas), esantis adresu Kauno m., Vaškų g. 1, nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a.k. 111105555, įregistravimo pagrindas: 1992-01-31 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 107p. Kita informacija prieduose.

### 2.3. Vertinamo turto aprašymas

Vertinamą turtą sudaro pastatas ir kiti inžineriniai statiniai.

**Pastatas-administracinis-gamybinis** (u.nr. 1998-7004-8334), pažymėtas plane indeksu 1B1b, pradėtas ir baigtas statyti 1987 m. Remiantis 2017-04-13 nekilnojamojo turto Registro centro duomenų banko išrašu (registro Nr. 19/22882), pastato (administracinio-gamybinio) pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, baigtumas – 100 proc., bendras plotas – 1305,31 kv.m., tūris – 5980 kub.m. Remiantis užsakovo pateiktomis ištraukomis nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylos pastato, pagrindinio pastato sienų konstrukcija – gelžbetonio blokų, perdangos – gelžbetonio, pamatai – betono, stogo konstrukcija – sutapdintas, stogo danga – ruberoidas, pastato statybos pradžia ir pabaiga – 1987 m., baigtumas – 100 proc, aukštų skaičius – 1, bendras pagrindinio pastato plotas – 1301,64 kv.m, tūris – 5963 kub.m. Remiantis kadastrinių matavimų byla prie pagrindinio pastato 1991 metais buvo pastatytas priestatas, kurio sienų konstrukcija – plytų, perdangos – gelžbetonio, pamatai – betono, stogo konstrukcija – sutapdintas, stogo danga – ruberoidas, priestato statybos pradžia ir pabaiga – 1991 m., baigtumas – 100 proc., aukštų skaičius – 1, bendras priestato plotas – 3,67 kv.m, tūris 17 kub.m. Apžiūros metu dalis vertinamo pastato patalpų buvo naudojamos ne pagal pagrindinę pastato paskirtį (pagrindinė pastato paskirtis – administracinė, pastato dalis naudojama kaip garažas-dirbtuvės), kita pastato dalis buvo nenaudojama apkrauta nenaudojamais daiktais, šiukšlėmis ir kitais rakandais. Naudojamų patalpų būklė sąlyginai gera, lyginant su kitomis patalpomis, grindys – be apdailos, betoninės, sienos – dažytos / tinkuotos, lubos – dažytos. Nenaudojamoje pastato dalyje patalpos netvarkingos, grindys – be apdailos, betoninės, vietom grindys nuklotos šiukšlėmis ir purvu, sienos – daugiausiai atsilupę dažai arba nubyrėję tinkas, vietom sienos išklijuotos keramikinėmis sienų plytelėmis, lubos – atsilupę dažai, apžiūros metu pastebėta, kad dalyje patalpų lubos gausiai užlietos vandeniu, apžiūros metu taip pat dalyje patalpų lubos buvo drėgnos, todėl galima daryti prielaidą, kad pastato stogo danga yra pažeista, todėl į patalpas per stogą prasiskverbia drėgmė. Pastate sumontuoti seni, mediniai langai kurių dauguma yra nesandarūs, vidaus durys – medinės, lauko durys – medinės, taip pat yra sumontuoti metaliniai garažo vartai. Remiantis nekilnojamojo turto kadastro bylos ištraukomis ir Registro centro duomenų banko išrašu, pastato šildymas – centrinis, vandentiekis ir nuotekų šalinimas – komunaliniai, elektra – yra, dujų ir viryklės – nėra.

**Vertintojo nuomone pastato-administracinio-gamybinio fizinė būklė – prasta.**

**Kiti inžineriniai statiniai-aikštelė** (u.nr. 4400-4467-7678), pažymėta plane indeksu b1, pradėta ir baigta statyti 1987 m. Remiantis 2017-04-13 nekilnojamojo turto Registro centro duomenų banko išrašu (registro Nr. 19/22882), kitų inžinerinių statinių (aikštelės) pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai,

baigtumas – 100 proc., bendras plotas – 798,39 kv.m., medžiaga – asfaltas. Tiek Registro centro išrašė, tiek užsakovo pateiktoje kadastrinių matavimų byloje duomenys sutampa. Apžiūros metu buvo pastebėta, kad dalis asfalto dangos yra pažeista.

**Vertintojo nuomone kitų inžinerinių statinių – aikštelės fizinė 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](http://www.ukmin.lt) ir [www.finmin.lt](http://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 statybas, 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 renka 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](http://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](http://www.finmin.lt)

6 lentelė

#### **Kainų rodikliai**

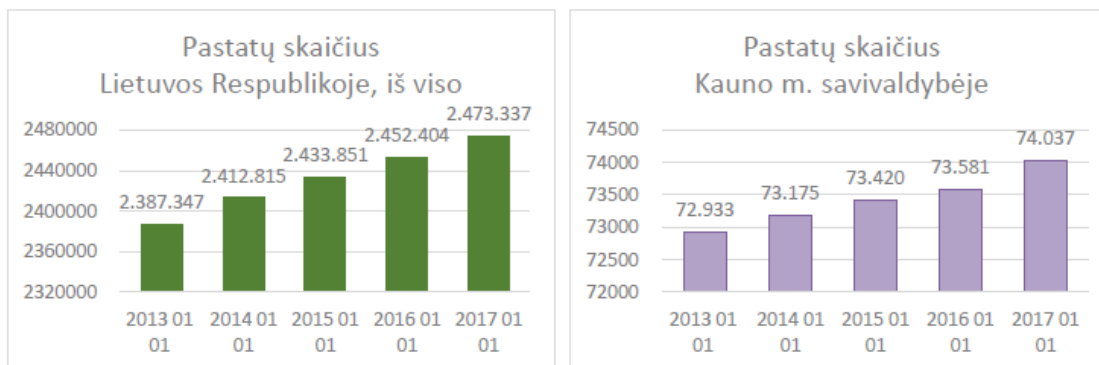
Rodiklio pavadinimas	2016	2017	2018	2019	2020
	pokytis, procentais				
1. BVP defliatorius	1,2	3,2	2,4	1,7	1,7
2. Namų ūkių vartojimo išlaidų defliatorius	0,9	3,5	2,7	2,5	2,5
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	2,7	4,0	2,7	2,0	2,0
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	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](http://www.finmin.lt)

#### **2.4.2. Kauno miesto nekilnojamojo turto rinka ir statistiniai duomenys**

Šaltinis: [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt)

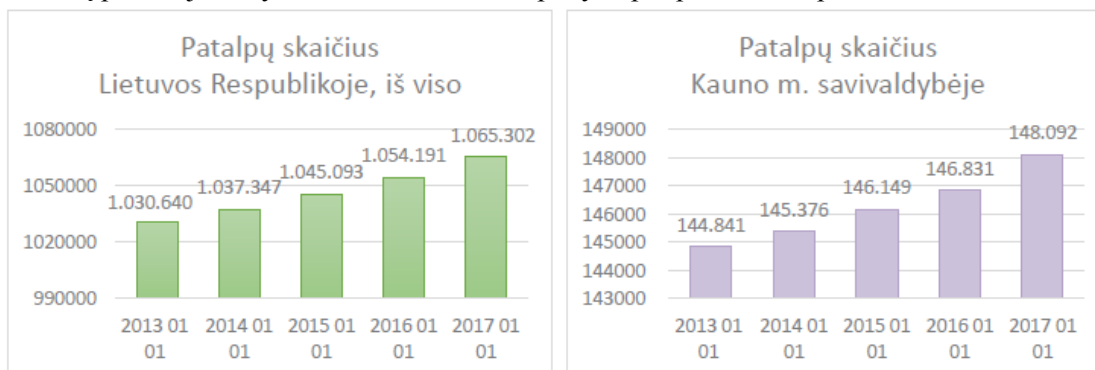
Registrų centro duomenimis, per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruota 2473337 pastatai, tai yra 20933 pastatais (0,85 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Pastebima, kad 2014, 2015 metų pradžios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



1 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika<sup>2</sup>

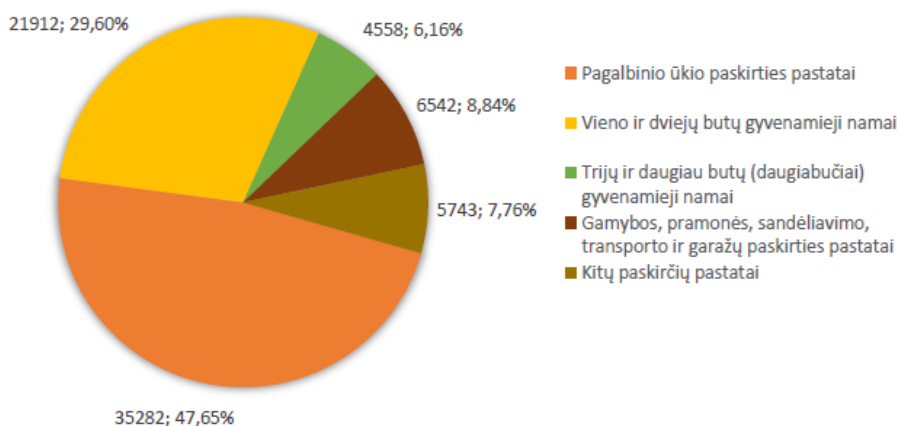
Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2017-01-01 Kauno miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 74037 pastatai, tai yra 456 pastatais (0,62 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Per paskutinius penkerius metus įregistruotų pastatų skaičius didėja vidutiniškai apie 258 pastatų per metus: 2013 metų pradžioje – 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.



2 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika<sup>3</sup>

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.



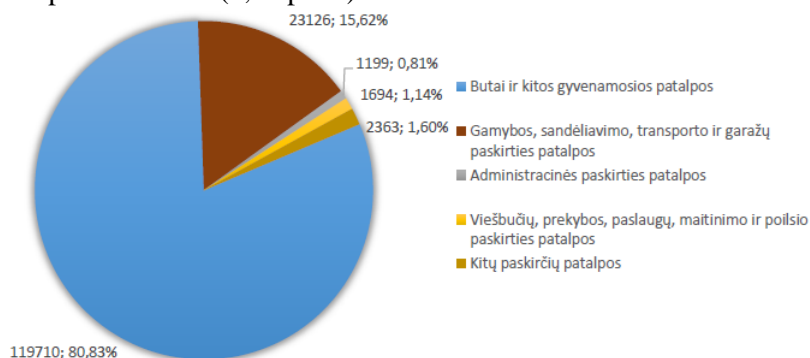
3 pav. Pastatų pasiskirstymas Kauno m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

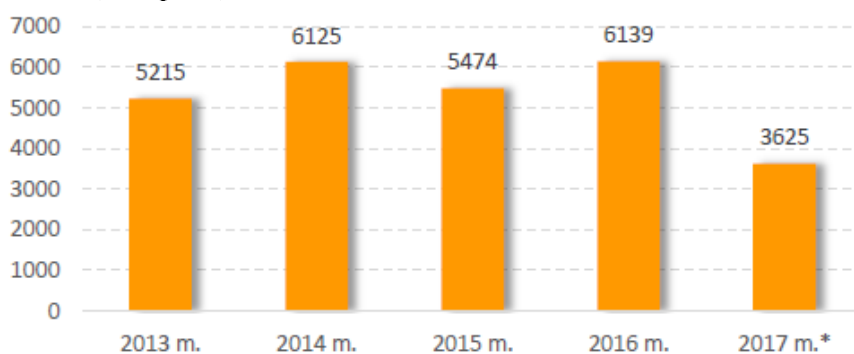
<sup>4</sup> Šaltinis: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

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.<sup>5</sup>**

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\*\*<sup>6</sup>**

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.

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

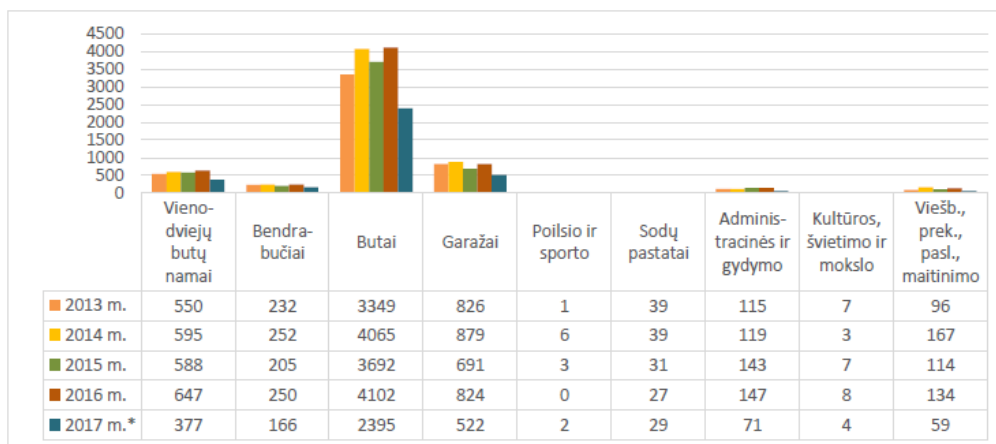
<sup>5</sup> Šaltinis: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

<sup>6</sup> 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.



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.



6 pav. 2013–2017 m. Kauno m. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\* pagal paskirties grupes<sup>7</sup>

<sup>7</sup> 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 pastatą ir kitus inžinerinius statinius, atsižvelgiama į vertinamo turto vertę įtakančius faktorius: lokalizacijos vietą, pasiūlą ir paklausą, paskirtį, pastato būklę, inžinerinį aprūpinimą, kitus faktorius, lemiančius objekto vertę. Rinkos vertę nustatome lyginamuoju metodu, taikydami **procentinį (išreikštą per koeficientus)** 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:

$$k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{ipaskirties} \cdot k_{ipastatoplo} \cdot k_{isienu} \cdot k_{istatybosmetu} \cdot k_{irekonstrukcijos} \cdot k_{iinžinerstatu}$$

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;

$k_{ipastatoplo}$  - *i-ojo* palyginamojo pastato ploto pataisos koeficientas;

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

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

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

$k_{iinžinerstatu}$  - *i-ojo* palyginamojo inžinerinių statinių 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 Kauno mieste įvykusius administracinių pastatų sandorius. Sandorių paieška buvo atliekama svetainėje [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt) (žiūrėta 2017-12-14), pagal šiuos paieškos kriterijus:

1. Sandorių objektai pastatai, kurių paskirtis - administracinė;
2. Sandoriai Kauno mieste;
3. Sandoriai įvykę nuo 2014-12 iki 2017-12;
4. Sandorio tipas – pirkimas.

Pasirinktu laikotarpiu buvo rasta 18 sandorių, kuriuose nurodytas vieno daikto įsigijimas, ir 50 sandorių, kuriuose nurodytas kelių daiktų įsigijimas, įvykusių Kauno mieste. Iš jų tolesnei analizei atmesti sandoriai, kurie:

1. Kurie įvyko miesto centrinėje dalyje;
2. Kuriuos sudarė daugiau nei vienas objektas su įregistruotu plotu;
3. Kurių administracinio pastato plotas nepatenka į intervalą nuo 650 kv.m iki 1950 kv.m (maždaug 50 proc. svyravimas nuo vertinamo objekto ploto);
4. Kurių baigtumas nėra 100 proc.;
5. Kurių kainos yra nepagrįstai žemos.

Šia tvarka atrinkti sandoriai buvo naudojami lyginamųjų objektų parinkimui ir matematinei analizei (naudojamai pataisoms skaičiuoti). Sandoriai pateikti 3 lentelėje.

Skaičiavimams, vertintojai pasirinko 3, jų nuomone, panašiausius į vertinamą turtą (lyginamuosius sandorius) objektus, pagal turto plotą, 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. 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 konjunktyrą, 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 bazėse sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją, rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.7 punkte.

Skaičiuojant vertinamo turto, kurį sudaro pastatas-administracinis-gamybinis ir kiti inžineriniai statiniai-aiškėlė vertes, skaičiuojami šie procentiniai pataisos koeficientai:

1. *Laiko pataisos koeficientas* (pažymėtas  $k_{\text{laiko}}$ ), kuri atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingo pardavimo laiko įtakos rinkos sąlygomis. Remiantis Ober haus nekilnojamojo turto kainų duomenimis 2015-06 – 2017-10 laikotarpiu (remtasi naujausiais 2017-12-15 dienai pateiktais duomenimis, kadangi naujesnių duomenų nebuvo, laikoma, kad kainos laikotarpiu nuo 2017-10 iki 2017-12 išliko tokios pačios), 2015 m. birželio mėnesį vidutinė komercinio nekilnojamojo turto – biuro, esančio gyvenamuosiuose rajonuose 1 kv.m. kaina buvo 755 Eur/kv.m., o 2017 m. spalio mėnesį vidutinė analogiško nekilnojamojo turto 1 kv.m. kaina buvo 795 Eur/kv.m. Apskaičiuojamas pokytis laikotarpiu nuo 2015-06 iki 2017-10:  $795/755 \approx 1,053$  arba 5,3 proc., kas per mėnesį yra  $5,3/28 \approx 0,19$  proc. Laiko pataisos dydis taikomas, kadangi per laikotarpį nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos rinkoje buvo kainų pokyčių.

I lyginamajam (2017-06) laiko pokytis nuo vertinamos datos (2017-12) yra 6 mėnesiai, kainos pokytis:

6 mėn. \* 0,19 proc./mėn.  $\approx 1,14$  proc. arba koeficientas  $\sim 1,014$ ;

II lyginamajam (2016-03) laiko pokytis nuo vertinamos datos (2017-12) yra 21 mėnuo, kainos pokytis:

21 mėn. \* 0,19 proc./mėn.  $\approx 4$  proc. arba koeficientas  $\sim 1,04$ ;

III lyginamajam (2015-06) laiko pokytis nuo vertinamos datos (2017-12) yra 30 mėnesiai, kainos pokytis:

30 mėn. \* 0,19 proc./mėn.  $\approx 5,7$  proc. arba koeficientas  $(\sim 1,057)$ .

## Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje

2015 m. birželis

Komerčio NT pardavimo kainos (Eur/m², be PVM)	biurai		prekybinės patalpos		nauji sandėliai		gamybinės patalpos	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
<b>KAUNAS</b>								
Senamiestis	870	1.330	1.000	2.170	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (pirmas aukštas)	980	1.700	1.010	2.320	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (kiti aukštai)	720	1.300	720	1.220	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Gyvenamieji rajonai	490	1.020	520	930	nėra pasiūlos	180	380	
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	350	520	350	550	410	580	160	320

2017 m. spalio

Komerčio NT pardavimo kainos (Eur/m², be PVM)	biurai		prekybinės patalpos		nauji sandėliai		gamybinės patalpos	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
<b>KAUNAS</b>								
Senamiestis	870	1.800	1.000	2.400	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (pirmas aukštas)	980	2.200	1.000	2.800	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (kiti aukštai)	720	1.600	720	1.500	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Gyvenamieji rajonai	490	1.100	520	1.000	nėra pasiūlos	200	400	
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	400	600	350	650	430	600	170	340

2. *Vietos pataisos koeficientas* (pažymėtas  $k_{\text{vietos}}$ ), kuri atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumą dėl skirtingos vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų lokalizacijos. Kadangi vertinamas ir lyginamieji objektai yra skirtingose Kauno miesto verčių zonose, todėl vietos pataisa yra taikoma. Pataisos apskaičiuojamos remiantis VĮ Registrų centras vertinimo modeliai lyginamuoju metodu šaltiniu<sup>8</sup>. Vertinamo objekto (verčių zona Nr. 15.36) reikšmė pagal administracinių ir gydymo(n) objektų grupės verčių zonų diagramą (Zona\_SKL) yra  $\sim 0,80$ . Pagal tą patį šaltinį

<sup>8</sup>Šaltinis: [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](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)

atitinkamai: I lyginamasis objektas (verčių zona Nr. 15.22)  $\sim 0,53$ ; II lyginamasis objektas (verčių zona Nr. 15.28)  $\sim 0,53$ ; III lyginamajam (verčių zona Nr. 15.29)  $\sim 0,53$ . Remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo lyginamojo metodo modeliu, reikšmės reikia pakelti  $1,0111$  laipsniu. Tokiu atveju vertinamo objekto reikšmė būtų  $\sim 0,798$  ( $0,80^{1,0111} \approx 0,798$ ), pirmojo lyginamojo  $\sim 0,526$  ( $0,53^{1,0111} \approx 0,526$ ), antrojo lyginamojo  $\sim 0,526$  ( $0,53^{1,0111} \approx 0,526$ ), trečiojo lyginamojo  $\sim 0,526$  ( $0,53^{1,0111} \approx 0,526$ ). Remiantis šiomis reikšmėmis nustatome pataisos koeficientus: I lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ I lyginamojo objekto reikšmė:  $0,798/0,526 \approx 1,517$ . II lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ II lyginamojo objekto reikšmė:  $0,798/0,526 \approx 1,517$ . III lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ III lyginamojo objekto reikšmė:  $0,798/0,526 \approx 1,517$ .

3. *Paskirties pataisos koeficientas (pažymėtas  $k_{ipaskirties}$ )*, kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingos paskirties. Kadangi lyginamieji objektai yra analogiškos vertinamajam paskirties, pataisos netaikomos, o pataisos koeficientas prilyginamas vienetui.

4. *Pastato ploto pataisos koeficientas (pažymėtas  $k_{ipastatoplotu}$ )*, 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 metodu<sup>9</sup>. Vertinamo objekto reikšmė pagal administracinių ir gydymo(n) objektų grupės bendro ploto grafiką (Bpl\_SKF) yra  $\sim 0,713$ . Pagal tą patį šaltinį atitinkamai I lyginamasis objektas:  $\sim 0,775$ . II lyginamasis objektas:  $\sim 0,725$ . III lyginamajam:  $\sim 0,725$ . Remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo lyginamojo metodo modeliu, reikšmės reikia pakelti  $1,0043$  laipsniu. Tokiu atveju vertinamo objekto reikšmė būtų  $\sim 0,712$  ( $0,713^{1,0043} \approx 0,712$ ), pirmojo lyginamojo  $\sim 0,774$  ( $0,775^{1,0043} \approx 0,774$ ), antrojo lyginamojo  $\sim 0,724$  ( $0,725^{1,0043} \approx 0,724$ ), trečiojo lyginamojo  $\sim 0,724$  ( $0,725^{1,0043} \approx 0,724$ ). Remiantis šiomis reikšmėmis nustatome pataisos koeficientus: I lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ I lyginamojo objekto reikšmė:  $0,712/0,774 \approx 0,92$ . II lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ II lyginamojo objekto reikšmė:  $0,712/0,724 \approx 0,983$ . III lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ III lyginamojo objekto reikšmė:  $0,712/0,724 \approx 0,983$ .

5. *Sienų pataisos koeficientas (pažymėtas  $k_{isienų}$ )*, kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingų pastatų sienų medžiagų. Vertinamo ir pirmo bei antro lyginamojo objektų sienų medžiaga skiriasi, todėl pataisa yra taikoma. Pataisa apskaičiuojama remiantis VĮ Registrų centras vertinimo modeliai lyginamuoju metodu šaltiniu<sup>7</sup>. Vertinamo objekto (gelžbetonio blokų sienos) reikšmė pagal administracinių ir gydymo(n) objektų grupės sienų medžiagų lentelę (Sn\_SKL) yra  $0,89$ . Pagal tą patį šaltinį atitinkamai I lyginamasis objektas (plytinės sienos):  $1,00$ . II lyginamasis objektas (plytinės sienos):  $1,00$ . Remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo lyginamojo metodo modeliu, reikšmės reikia pakelti  $1,0204$  laipsniu. Tokiu atveju vertinamo objekto reikšmė būtų  $\sim 0,888$  ( $0,89^{1,0204} \approx 0,888$ ), pirmojo lyginamojo  $1,00$  ( $1,00^{1,0204} = 1,00$ ), antrojo lyginamojo  $1,00$  ( $1,00^{1,0204} = 1,00$ ). Remiantis šiomis reikšmėmis nustatome pataisos koeficientus: I lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ I lyginamojo objekto reikšmė:  $0,888/1,00 \approx 0,888$ . II lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ II lyginamojo objekto reikšmė:  $0,888/1,00 \approx 0,888$ .

6. *Statybos metų pataisos koeficientas (pažymėtas  $k_{istatybosmetų}$ )*, kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingų pastatų statybos metų. Vertinamo ir lyginamųjų objektų statybos metai skiriasi, todėl remiantis VĮ Registrų centras vertinimo modeliai lyginamuoju metodu šaltiniu<sup>7</sup>, statybos metų pataisa yra taikoma. Vertinamo objekto statybos metai yra 1987 m. I lyginamojo objekto statybos metai 1938 m. II lyginamojo objekto statybos metai 1970 m. III lyginamojo objekto statybos metai 1969 m. Pagal statybos metų grafiką modelyje, vertinamam objektui pagal statybos metus (1987) priskiriama  $\sim 0,95$  reikšmė, pirmajam lyginamajam objektui (1938)  $\sim 0,888$  reikšmė, antrajam lyginamajam objektui (1970)  $\sim 0,925$  reikšmė, trečiajam lyginamajam objektui (1969)  $\sim 0,92$  reikšmė. Remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo lyginamojo metodo modeliu, reikšmės reikia pakelti  $0,9766$  laipsniu. Tokiu atveju vertinamo objekto reikšmė būtų  $\sim 0,951$  ( $0,95^{0,9766} \approx 0,951$ ), pirmojo lyginamojo  $\sim 0,89$  ( $0,888^{0,9766} \approx 0,89$ ), antrojo lyginamojo  $\sim 0,927$  ( $0,925^{0,9766} \approx 0,927$ ), trečiojo lyginamojo  $\sim 0,922$  ( $0,92^{0,9766} \approx 0,922$ ). Remiantis šiomis reikšmėmis nustatome pataisos koeficientus: I lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ I lyginamojo objekto reikšmė:  $0,951/0,89 \approx 1,069$ . II lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ II lyginamojo objekto reikšmė:  $0,951/0,927 \approx 1,026$ . III lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ III lyginamojo objekto reikšmė:  $0,951/0,922 \approx 1,031$ .

7. *Rekonstrukcijos pataisos koeficientas (pažymėtas  $k_{irekonstrukcijos}$ )*, kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl atliktos pastato rekonstrukcijos. Vertinamo objekto pastatas nebuvo rekonstruotas, tačiau trečiojo lyginamojo pastatui 2008 metais buvo atlikta rekonstrukcija, todėl remiantis VĮ Registrų centras vertinimo modeliai lyginamuoju metodu šaltiniu<sup>7</sup>, 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 koeficientą III lyginamajam: Vertinamo objekto reikšmė/ III lyginamojo objekto reikšmė:  $1,00/1,08 = 0,926$ .

8. *Inžinerinių statinių pataisos koeficientas (pažymėtas  $k_{inžinerstat}$ )*, kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl inžinerinių statinių priklausymo administracinės paskirties statiniui. Vertinamas objektas vertinamas kartu su inžineriniu kiemo statiniu – aikšte, o pirmasis ir antrasis vertinamas objektas inžinerinių statinių neturi, todėl ši

<sup>9</sup>Šaltinis: [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](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)

pataisa yra taikoma. Pataisa apskaičiuojama nustatant kiek procentų objektas yra brangesnis jei kartu su juo yra parduodami ir kiti inžineriniai statiniai, šiuo atveju kiti inžineriniai statiniai – aikštelė. Remiantis Registro centro duomenimis šaltinis<sup>10</sup>, vertinamo administracinio pastato vidutinė rinkos vertė, galiojanti nuo 2017-01-01, yra 396000 Eur. Kitų inžinerinių statinių-aikštelės vidutinė rinkos vertė nustatoma vadovaujantis matininko, 2017-01-03 nustatyta vidutine rinkos verte, kuri yra lygi 8200 Eur. Pataisos koeficientas nustatomas santykiu: Vertinamo pastato vidutinė vertė + vertinamo inžinerinio statinio-aikštelės vidutinė vertė / Vertinamo pastato vidutinė vertė:  $396000 + 8200 / 396000 = 1,021$ . Apskaičiuotas koeficientas pritaikomas pirmajam ir trečiajam lyginamajam objektui.

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  $k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{ipaskirties} \cdot k_{ipastatopbto} \cdot k_{isienu} \cdot k_{istatytosnetu} \cdot k_{irekonstrukcijos} \cdot k_{iinžinerstat}$  nustatomas kiekvieno lyginamojo bendras pataisos koeficientas:

$$k_{Ipataisos} = 1,014 \cdot 1,517 \cdot 1,000 \cdot 0,920 \cdot 0,888 \cdot 1,069 \cdot 1,000 \cdot 1,021 = 1,372;$$

$$k_{IIPataisos} = 1,040 \cdot 1,517 \cdot 1,000 \cdot 0,983 \cdot 0,888 \cdot 1,026 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 1,413;$$

$$k_{IIIPataisos} = 1,057 \cdot 1,517 \cdot 1,000 \cdot 0,983 \cdot 1,000 \cdot 1,031 \cdot 0,926 \cdot 1,021 = 1,536.$$

Koreguotos palyginamųjų objektų 1 m<sup>2</sup> vertės gaunamos pagal formulę:  $RV_i = PK_i \cdot k_{ipataisos}$

Nustatomos kiekvieno palyginamojo 1 m<sup>2</sup> kainos, koreguotos atitinkamais pataisos koeficientais:

$$RV_I = PK_I \cdot k_I = 254 \text{ Eur} \cdot 1,372 = 348,49 \text{ m}^2/\text{Eur};$$

$$RV_{II} = PK_{II} \cdot k_{II} = 128,96 \text{ Eur} \cdot 1,413 = 182,22 \text{ m}^2/\text{Eur};$$

$$RV_{III} = PK_{III} \cdot k_{III} = 138 \text{ Eur} \cdot 1,536 = 211,97 \text{ m}^2/\text{Eur}.$$

Pastato-administracinio-gamybinio vertės koeficientai ir skaičiavimų rezultatai pateikti 3 lentelėje.

3 lentelė

**Pastato-administracinio-gamybinio 1kv.m vertės apskaičiavimas**

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Adresas	Kauno m., Vaškų g. 1	Kauno m. sav., Kaunas, Raudondvario pl. Nr. 70..80		Kauno m. sav., Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20		Kauno m. sav., Kaunas, R. Kalantos g. Nr. 30..40	
Pardavimo kaina, Eur		180500		140000		150324	
1 kv.m kaina, Eur		254		128,96		138	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2017-06	1,014	2016-03	1,040	2015-06	1,057
Verčių zona	15.36	15.22	1,517	15.28	1,517	15.29	1,517
Gretimybės, vieta rajone	Kauno m.	Kauno m.		Kauno m.		Kauno m.	
Paskirtis	Administracinė	Administracinė	1,000	Administracinė	1,000	Administracinė	1,000
Bendras plotas, kv.m.	1305,31	709,9	0,920	1085,6	0,983	1086,18	0,983
Sienų medžiaga	Gelžbetonio blokalai	Plytos	0,888	Plytos	0,888	Gelžbetonio plokštės	1,000
Statybos metai	1987	1938	1,069	1970	1,026	1969	1,031
Rekonstrukcija	Neatlikta	Neatlikta	1,000	Neatlikta	1,000	Atlikta	0,926
Inžineriniai statiniai	Yra	Nėra	1,021	Yra	1,000	Nėra	1,21
Bendra pataisa			1,372		1,413		1,536
Koreguota 1 m <sup>2</sup> pardavimo kaina, Eur			348,49		182,22		211,97

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 182,22 iki 348,49 €/m<sup>2</sup>.

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus vertinamo objekto 1 m<sup>2</sup> vertės patikslintus skaičiavimus, veiksnius ir prielaidas, nustatome pastato-administracinio-gamybinio 1 m<sup>2</sup> vertę lygią koreguotų kainų aritmetiniam vidurkiui – 247,56 € ≈ (348,49 + 182,22 + 211,97)/3

Apskaičiuojame vertinamo turto vertę:

$$1305,31 \text{ m}^2 \times 247,56 \text{ €/m}^2 = 323142,54 \text{ €}.$$

**Priimame: 323000 €.**

<sup>10</sup> [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_obj.jsp](http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp) (vertinamo administracinio pastato vidutinė rinkos vertė)



## GALUTINĖ IŠVADA

**LIETUVOS RESPUBLIKAI, a.k. 111105555 nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, pastato-administracinio-gamybinio (unikalus Nr. 1998-7004-8334, pažymėtas indeksu 1B1b, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, pastato bendras plotas – 1305,31 m<sup>2</sup>, tūris – 5980 kub.m., aukštų skaičius - vienas, 1987 m. statybos, 100 proc. baigtumo, sienos – gelžbetonio blokai) ir kitų inžinerinių statinių-aikštelės (unikalus Nr. 4400-4467-7678, pažymėtas indeksu b1, turto pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai, bendras plotas – 798,39 m<sup>2</sup>, 1987 m. statybos, 100 proc. baigtumo, medžiaga - asfaltas), esančio adresu Kauno m., Vaškų g. 1, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2017-12-11), nustatyta lyginamuoju metodu, yra 323000 € (Trys šimtai dvidešimt trys tūkstančiai Eurų).**

**Direktorius, turto vertintojo asistentas**

**Aurimas Chmieliauskas**

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

**Turto vertintojas**

**Vytautas Peseckis**

(nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr.: 000075)

- 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 suprasta 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**



Pastato-administracinio-gamybinio ir kitų inžinerinių statinių-aikštelės esančių Kauno m., Vaškų g. 1.  
(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2017-12-11 Nr. 1712/05  
(data)

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

1. *Apžiūros vieta:* Kauno m., Vaškų g. 1
2. *Apžiūros data:* 2017-12-11.
3. *Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas:* 13 val. 30 min.
4. *Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste:*

Vertinamas objektas yra Kauno m., Vaškų g. 1. 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)

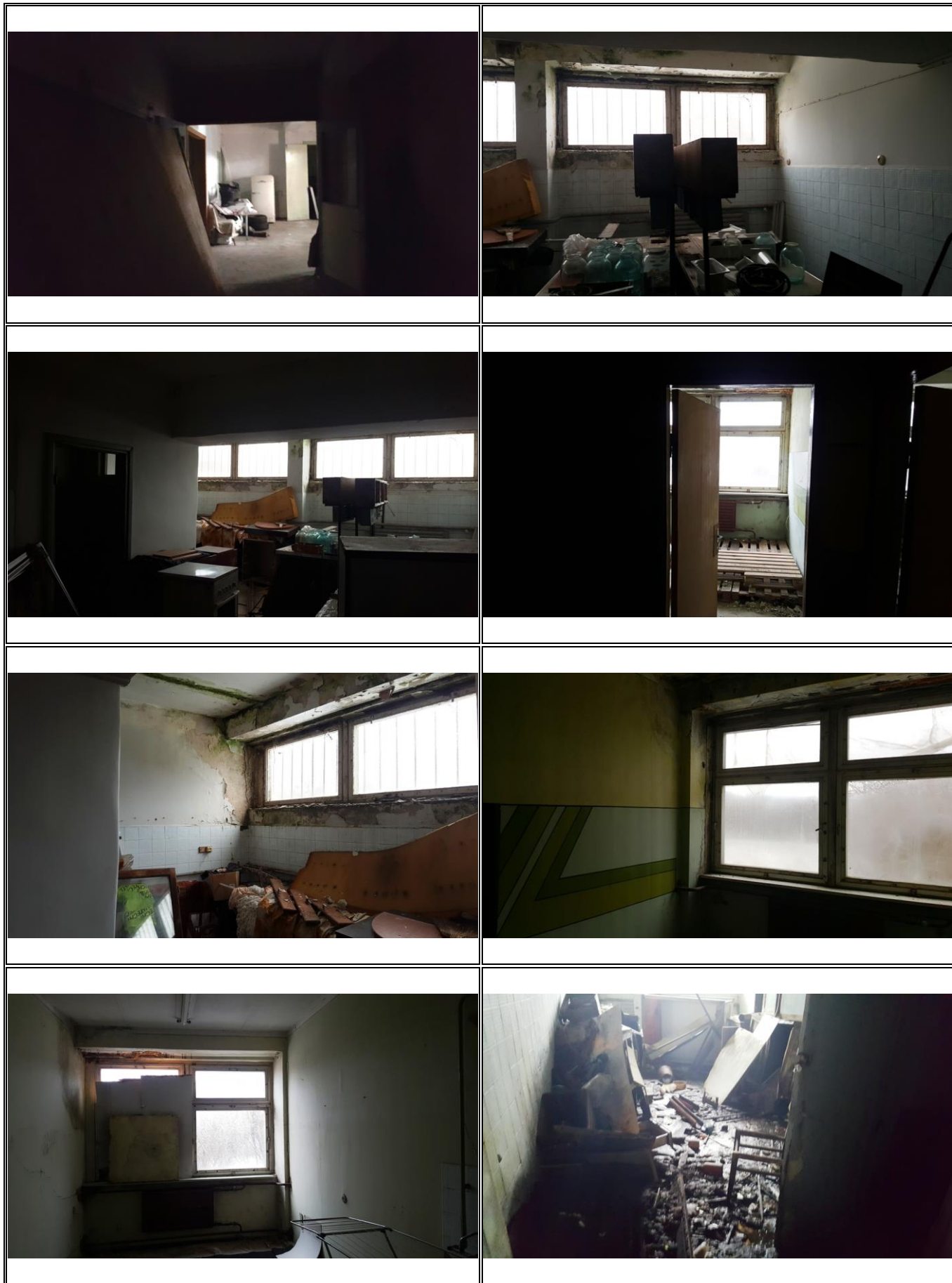
\_\_\_\_\_  
(parašas)

Aurimas Chmieliauskas  
(vertintojo asistento vardas, pavardė)

\_\_\_\_\_  
(užsakovo vardas, pavardė)

## Vertinamo turto fotofiksacija









1 - 20 pav. Vertinamo pastato vidaus patalpų nuotraukos

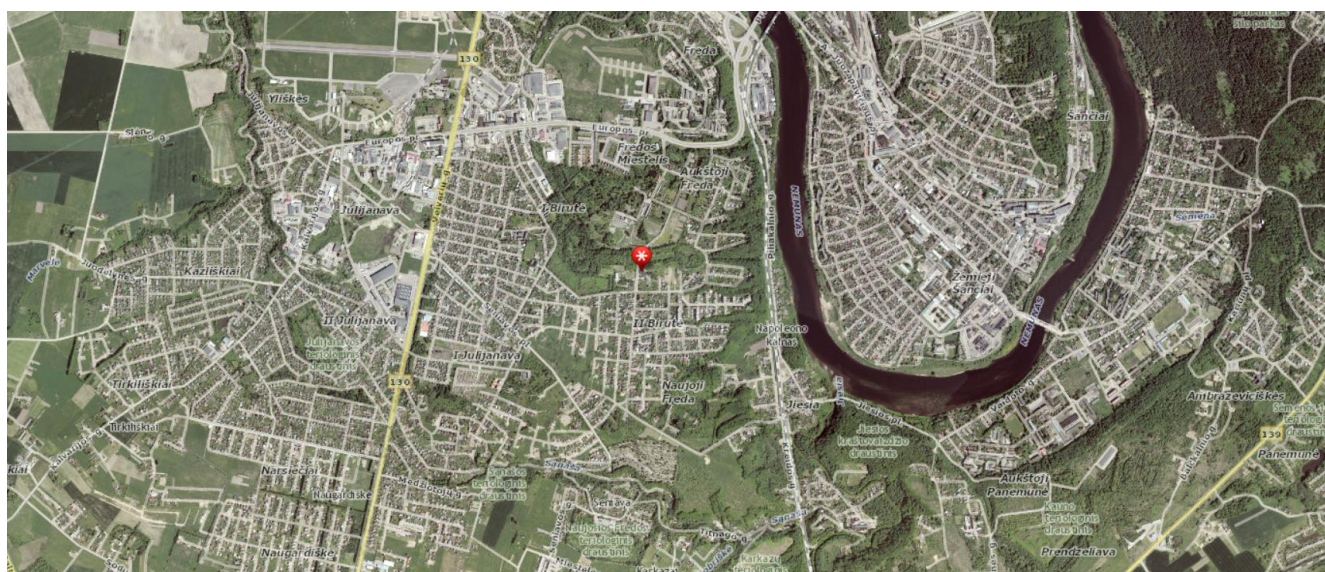




21 - 26 pav. Vertinamo pastato išorės ir kitų inžinerinių statinių-aikštelės nuotraukos



## Vietovės žemėlapiai





## Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija

2017-12-15

NT Registras19/22882



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

### NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2017-12-15 10:47:14

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

Registro Nr.: 19/22882  
 Registro tipas: Žemės sklypas su statiniais  
 Sudarymo data: 2002-03-06  
 Adresas: Kaunas, Vaškų g. 1  
 Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

#### 2. Nekilnojamieji daiktai:

- 2.1. Žemės sklypas  
 Unikalus daikto numeris: 1901-0230-0274  
 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 1901/0230:274 Kauno m. k.v.  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita  
 Žemės sklypo plotas: 2.1984 ha  
 Užstatyta teritorija: 2.1984 ha  
 Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0  
 Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus  
 Indeksuota žemės sklypo vertė: 126219 Eur  
 Žemės sklypo vertė: 78887 Eur  
 Vidutinė rinkos vertė: 171909 Eur  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2002-06-07  
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2001-11-26
- 2.2. Pastatas - Administracinis-gamybinis  
 Aprašymas / pastabos: Buves 41G1b  
 Unikalus daikto numeris: 1998-7004-8334  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinė  
 Pažymėjimas plane: 1B1b  
 Statybos pradžios metai: 1987  
 Statybos pabaigos metai: 1987  
 Statinio kategorija: Neypatingas  
 Baigtumo procentas: 100 %  
 Šildymas: Vietinis centrinis šildymas  
 Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis  
 Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas  
 Dujos: Nėra  
 Sienos: Gelžbetonio blokai  
 Stogo danga: Ruberoidas  
 Aukštų skaičius: 1  
 Bendras plotas: 1305.31 kv. m  
 Pagrindinis plotas: 715.35 kv. m  
 Tūris: 5980 kub. m  
 Užstatytas plotas: 1495.00 kv. m  
 Negyvenamosios paskirties patalpų skaičius: 76  
 Koordinatė X: 6081126  
 Koordinatė Y: 494311  
 Kadastro duomenų nustatymo data: 1993-06-01
- 2.3. Kiti inžineriniai statiniai - Aikštelė  
 Unikalus daikto numeris: 4400-4467-7678  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai  
 Pažymėjimas plane: b1  
 Statusas: Suformuotas padalijus daiktą  
 Daikto istorinė kilmė: Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 1998-7004-8445  
 Statybos pradžios metai: 1987  
 Statybos pabaigos metai: 1987  
 Statinio kategorija: II grupės nesudėtingas  
 Baigtumo procentas: 100 %  
 Plotas: 798.39 kv. m  
 Medžiaga: Asfaltas  
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2017-01-06

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

#### 4. Nuosavybė:

- 4.1. Nuosavybės teisė  
 Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555  
 Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-4467-7678, aprašyti p. 2.3.  
 Įregistravimo pagrindas: 1992-01-31 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 107p  
 Įrašas galioja: Nuo 2017-04-13
- 4.2. Nuosavybės teisė  
 Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1901-0230-0274, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2002-04-25 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-01-2253  
 Įrašas galioja: Nuo 2002-04-25
- 4.3. Nuosavybės teisė  
 Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555  
 Daiktas: pastatas Nr. 1998-7004-8334, aprašytas p. 2.2.  
 Įregistravimo pagrindas: 1992-01-31 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 107p  
 Įrašas galioja: Nuo 1994-02-02

#### 5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

- 5.1. Valstybinės žemės patikėjimo teisė  
 Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927

[https://www.registrucentras.lt/ntr/paieska/r.php?nocache=1513327624&trn\\_nr=19&req\\_nr=22882&ntr=&doktipas=0](https://www.registrucentras.lt/ntr/paieska/r.php?nocache=1513327624&trn_nr=19&req_nr=22882&ntr=&doktipas=0)

1/3

2017-12-15

NT Registras19/22882

Daiktas: žemės sklypas Nr. 1901-0230-0274, aprašytas p. 2.1.  
 [registravimo pagrindas: Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.  
 [rašas galioja: Nuo 2010-07-01

#### 6. Kitos daiktinės teisės :

- 6.1. Turto patikėjimo teisė  
 Patikėtinis: Vytauto Didžiojo universitetas, a.k. 111950396  
 Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-4467-7678, aprašyti p. 2.3.  
 [registravimo pagrindas: 2010-05-28 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. XI-859  
 2011-03-18 Turto patikėjimo sutartis Nr. 1-35/S-120  
 [rašas galioja: Nuo 2017-04-13
- 6.2. Turto patikėjimo teisė  
 Patikėtinis: Vytauto Didžiojo universitetas, a.k. 111950396  
 Daiktas: pastatas Nr. 1998-7004-8334, aprašytas p. 2.2.  
 [registravimo pagrindas: 2010-05-28 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. XI-859  
 2011-03-18 Turto patikėjimo sutartis Nr. 1-35/S-120  
 [rašas galioja: Nuo 2014-12-23

#### 7. Juridiniai faktai:

- 7.1. Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)  
 Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-4467-7678, aprašyti p. 2.3.  
 [registravimo pagrindas: 2017-03-15 Kultūros vertybių apsaugos departamento raštas Nr. LR-404(10.22.)  
 Aprašymas: Kultūros paveldo departamento trečios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2015-02-23 aktas Nr. KPD-SK-250 (kultūros vertybės unikalus kodas 1113).  
 [rašas galioja: Nuo 2017-04-13
- 7.2. Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)  
 Daiktas: pastatas Nr. 1998-7004-8334, aprašytas p. 2.2.  
 [registravimo pagrindas: 2017-03-15 Kultūros vertybių apsaugos departamento raštas Nr. LR-404(10.22.)  
 Aprašymas: Kultūros paveldo departamento trečios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2015-02-23 aktas Nr. KPD-SK-250 (kultūros vertybės unikalus kodas 26577).  
 [rašas galioja: Nuo 2017-04-07
- 7.3. Sudaryta panaudos sutartis  
 Panaudos gavėjas: Vytauto Didžiojo universitetas, a.k. 111950396  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1901-0230-0274, aprašytas p. 2.1.  
 [registravimo pagrindas: 2002-05-22 Panaudos sutartis Nr. M19/2002-1103  
 2010-05-28 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. XI-859  
 Plotas: 2.1984 ha  
 [rašas galioja: Nuo 2014-12-29  
 Terminas: Nuo 2002-05-22 iki 2101-05-22

#### 8. Žymos: įrašų nėra

#### 9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- 9.1. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1901-0230-0274, aprašytas p. 2.1.  
 [registravimo pagrindas: 2002-04-25 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-01-2253  
 [rašas galioja: Nuo 2002-04-25
- 9.2. XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1901-0230-0274, aprašytas p. 2.1.  
 [registravimo pagrindas: 2002-04-25 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-01-2253  
 [rašas galioja: Nuo 2002-04-25
- 9.3. Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1901-0230-0274, aprašytas p. 2.1.  
 [registravimo pagrindas: 2002-04-25 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-01-2253  
 [rašas galioja: Nuo 2002-04-25
- 9.4. XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1901-0230-0274, aprašytas p. 2.1.  
 [registravimo pagrindas: 2002-04-25 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-01-2253  
 [rašas galioja: Nuo 2002-04-25
- 9.5. VI. Elektros linijų apsaugos zonos  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1901-0230-0274, aprašytas p. 2.1.  
 [registravimo pagrindas: 2002-04-25 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-01-2253  
 [rašas galioja: Nuo 2002-04-25
- 9.6. I. Ryšių linijų apsaugos zonos  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 1901-0230-0274, aprašytas p. 2.1.  
 [registravimo pagrindas: 2002-04-25 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-01-2253  
 [rašas galioja: Nuo 2002-04-25

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

- 10.1. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)  
 Daiktas: pastatas Nr. 1998-7004-8334, aprašytas p. 2.2.  
 [registravimo pagrindas: 2017-01-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
 [rašas galioja: Nuo 2017-04-13
- 10.2. Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)  
 Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-4467-7678, aprašyti p. 2.3.  
 [registravimo pagrindas: 2017-01-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
 [rašas galioja: Nuo 2017-04-13
- 10.3. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)  
 DANGUOLĖ NOVOŠINSKIENĖ  
 Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-4467-7678, aprašyti p. 2.3.  
 [registravimo pagrindas: 2014-02-26 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1964  
 2017-01-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
 [rašas galioja: Nuo 2017-04-13

[https://www.registrucentras.lt/ntr/paieska/r.php?nocache=1513327624&trn\\_nr=19&req\\_nr=22882&ntr=&doktipas=0](https://www.registrucentras.lt/ntr/paieska/r.php?nocache=1513327624&trn_nr=19&req_nr=22882&ntr=&doktipas=0)

2/3

2017-12-15

NT Registas19/22882

**11. Registro pastabos ir nuorodos:**

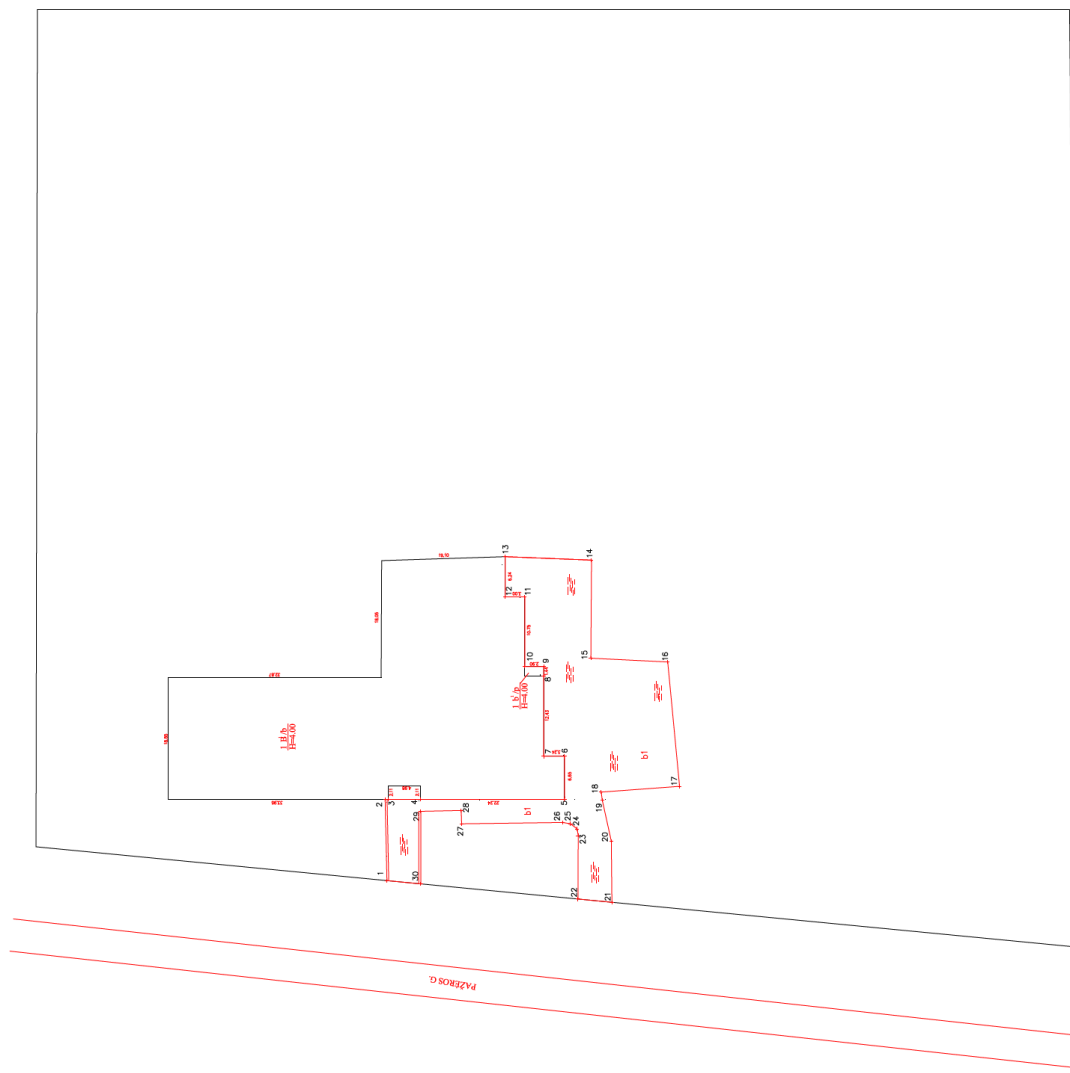
Detalusis planas patvirtintas Kauno miesto savivaldybės valdybos sprendimu 2001 07 24 Nr.1116, kuriame nurodyta projektuojamų sklypų paskirtis, naudojimo pobūdis-bendro naudojimo teritorija botanikos ir zoologijos sodams įrengti ir eksploatuoti.

**12. Kita informacija:** įrašų nėra**13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:** įrašų nėra

2017-12-15 10:47:14

Dokumentą atspausdino

AURIMAS CHMIELIAUSKAS

**Kadastrinių matavimų bylos kopija**[illegible]



1069636427

## STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS 1:500

Objekto pavadinimas	Aikštelė
Gatvė	Vaškų g. 1
Kaimas (miestelis)	-
Miestas (rajonas)	Kauno m.
Savivaldybė	Kauno m. sav.
Unikalus Nr.	4400-4467-7678

## KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

Taško Nr.	X	Y	Taško Nr.	X	Y
1	6081124.11	494290.97			
2	6081124.39	494303.54			
3	6081123.92	494303.54			
4	6081118.94	494303.54			
5	6081096.70	494303.54			
6	6081096.70	494310.19			
7	6081099.94	494310.19			
8	6081099.94	494322.62			
9	6081099.94	494324.06			
10	6081102.84	494324.06			
11	6081102.84	494334.81			
12	6081105.84	494334.81			
13	6081105.84	494341.05			
14	6081092.55	494340.52			
15	6081092.64	494325.34			
16	6081080.79	494324.77			
17	6081078.96	494305.54			
18	6081091.05	494304.65			
19	6081090.89	494303.42			
20	6081089.50	494297.07			
21	6081089.40	494287.61			
22	6081094.62	494288.12			
23	6081094.61	494297.93			
24	6081094.76	494298.96			
25	6081095.80	494299.76			
26	6081096.98	494299.94			
27	6081112.58	494299.74			
28	6081112.66	494301.81			
29	6081118.88	494301.68			
30	6081118.88	494290.46			

Žiniaraštį sudarė:

Matininkas, nustatęs kadastro duomenis

(Parašas)

(Parašas)

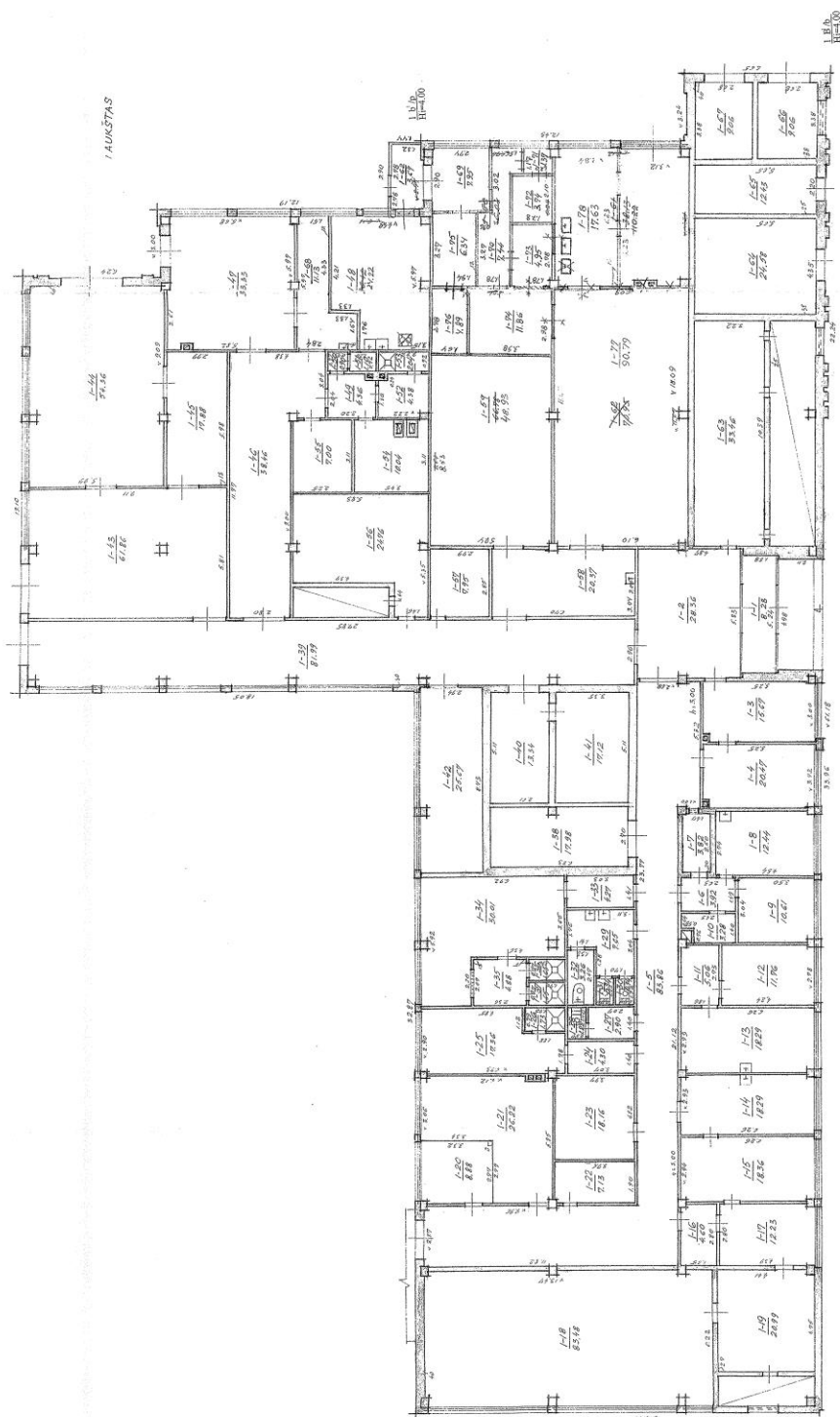
Gabija Milčiūtė

(vardas ir pavardė)

Danguolė Novošinskienė  
2M-M-1964

(vardas ir pavardė)



[illegible]



### Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Vaškų g. 1

Unikalus Nr. 1998-7004-8334

Pastaba Buvęs 41G1b

Viso pastato			
Bendras plotas: kv. m	1305,31	Baigtumo procentas: %	100
Tūris: kub. m	5980	Koordinatė X:	6081126
Užstatytas plotas: kv. m	1495	Koordinatė Y:	494311
Plotas bruto: kv. m	1495	Statinio kategorija:	Neypatingas
Daikto būklė:			

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsys (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	1993-06-01	X	X
Žymėjimas	1B1b		
Paskirtis	Administracinė	X	X
Pavadinimas	Administracinis-gamybinis	X	X
Statybos pradžios metai:	1987		
Statybos pabaigos metai:	1987		
Rekonstravimo pradžios metai:			
Rekonstravimo pabaigos metai:			
Kap. remonto pradžios metai:			
Kap. remonto pabaigos metai:			
Modernizavimo pradžios metai:			
Modernizavimo pabaigos metai:			
Papr. remonto pradžios metai:			
Papr. remonto pabaigos metai:			
Baigtumo procentas: %	100		
Aukštų skaičius:	1		
Tūris: kub. m	5963		
Bendras plotas: kv. m	1301,64		
Pamatai:	Betonas		
Sienos:	Gelžbetonio blokai		
Perdanga:	Gelžbetonis		
Stogo konstrukcija:	Sutapdintas		
Stogo danga:	Ruberoidas		
Išorės apdaila:	Nėra		
Pertvaros:	Gipso betonas		
Grindys:	Monolitinės		
Langai:	Mediniai		
Durys:	Medinės		
Vidaus apdaila:	Tinkas		
Šildymas:	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis:	Komunalinis vandentiekis		
Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų šalinimas		

13-Vas-2017 13:29:37



\* 1 0 6 9 6 4 4 3 7 3 \*

Lapas 1 iš 2

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūšys (pusrūšis)	Pastogės patalpos
Dujos:	Nėra		
Karštas vanduo:	Yra		
Elektra:	Yra		
Viryklė:	Nėra		
Vonios kambarys:	Nėra		
Vėdinimas ir kondicionavimas:	Vėdinimas		

Parengė    Matininkė asistentė Gabija Milčiūtė

A.V.

Tikrino    Grupės vedėja Danguolė Novošinskienė

13-Vas-2017 13:29:37



\* 1 0 6 9 6 4 4 3 7 3 \*

Lapas 2 iš 2

## Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas	Priestatas	Priestatas
Duomenys užfiksuoti	1993-06-01		
Žymėjimas	1b1p		
Pavadinimas	Priestatas		
Statybos pradžios metai:	1991		
Statybos pabaigos metai:	1991		
Rekonstravimo pradžios metai:			
Rekonstravimo pabaigos metai:			
Kap. remonto pradžios metai:			
Kap. remonto pabaigos metai:			
Modernizavimo pradžios metai:			
Modernizavimo pabaigos metai:			
Papr. remonto pradžios metai:			
Papr. remonto pabaigos metai:			
Baigtumo procentas: %	100		
Aukštų skaičius:	1		
Tūris: kub. m	17		
Bendras plotas: kv. m	3,67		
Užstatytas plotas: kv. m	4		
Pamatai:	Betonas		
Sienos:	Plytos		
Perdanga:	Gelžbetonis		
Stogo konstrukcija:	Sutapdintas		
Stogo danga:	Ruberoidas		
Išorės apdaila:	Nėra		
Pertvaros:	Nėra		
Grindys:	Monolitinės		
Langai:	Nėra		
Durys:	Medinės		
Vidaus apdaila:	Tinkas		

13-Vas-2017 13:29:37



\* 1 0 6 9 6 4 4 3 7 3 \*

Lapas 1 iš 1

1C FORMA

## Kitų statinių kadastro duomenys

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Vaškų g. 1

Unikalus Nr. 4400-4467-7678

Pavadinimas Aikštelė

Pažymėjimas plane b1

Paskirtis Kiti inžineriniai statiniai

Aprašymas Dalis aikštelės iš unikalaus nr. 1998-7004-8445

Kad. duomenų nustatymo 2017-01-06

## Statinio duomenys

Statybos pradžios metai:	1987	Modernizavimo pradžios metai:	
Statybos pabaigos metai:	1987	Modernizavimo pabaigos metai:	
Rekonstravimo pradžios metai:		Papr. remonto pradžios metai:	
Rekonstravimo pabaigos metai:		Papr. remonto pabaigos metai:	
Kap. remonto pradžios metai:		Statinio kategorija:	II grupės nesudėtingas
Kap. remonto pabaigos metai:		Daikto būklė:	

## Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
b1	Aikštelė		
Statybos pradžios metai:	1987	Plotis: m	
Statybos pabaigos metai:	1987	Plotas: kv. m	789,39
Rekonstravimo pradžios metai:		Tūris: kub. m	
Rekonstravimo pabaigos metai:		Gylis: m	
Kap. remonto pradžios metai:		Baigtumo procentas: %	100
Kap. remonto pabaigos metai:		Aukštis: m	
Modernizavimo pradžios metai:		Ilgis: m	
Modernizavimo pabaigos metai:		Skersmuo: mm	
Papr. remonto pradžios metai:		Medžiaga:	Asfaltas
Papr. remonto pabaigos metai:		Markė:	
Kiekis: vnt.			

Parengė Matininkė asistentė Gabija Milčiūtė

A.V.

Tikrino Grupės vedėja Danguolė Novošinskienė

13-Vas-2017 10:56:10



Lapas 1 iš 1

2A FORMA

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Vaškų g. 1  
Unikalus Nr. 1998-7004-8334

Vertės nustatymo data	IP)	Zymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Atkūriamoji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1993-10-12		1B1b	Administracinis-gamybinis	0.8	kub. m	5980		3	16100	15	14100		10200
	P	1B1b	Administracinis-gamybinis	0.8	kub. m	5963	18/36	2,69		15			
	P	1b1p	Priestatas	0.8	kub. m	17	18/36	2,69		12			

Parengė Matininkė asistentė Gabija Milčiūtė

A.V.

Tikrino Grupės vedėja Danguolė Novošinskienė

13-Vas-2017 13:29:38





2C FORMA

### Kitų statinių įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Vaskų g. 1  
Unikalus Nr. 4400-4467-7678

Pavadinimas	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Vertės nustatymo data	Įkainojimas (P)	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1												
Aikštelė b1	2017-01-03	P	5	kv.	789,39	NTK 2017-3.2.11	41,56	32800	75	8200	1	8200
Viso								32800		8200		8200

Parengė Matininkė asistentė Gabija Milčiūtė

A.V.

Tikrino Grupės vedėja Danguolė Novošinskienė



\* 1 0 6 9 6 3 5 9 4 1 \*

13-Vas-2017 10:56:10

Lapas 1 iš 1

3 FORMA

## Pagrindinio pastato vidaus plotų eksploikacija

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Vaskų g. 1

Unikalus Nr. 1998-7004-8334

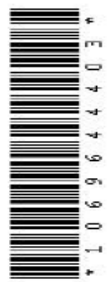
Žymėjimas 1B1b

Pavadinimas Administracinis-gamybinis

Paskirtis Administracinė

Matavimų data 1993-06-01

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m²	Gyvenamosios paskirties patalpų								Negyvenamosios paskirties patalpų	
	1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m²	Gyvenamas plotas m²	Iš to skaičius	Verslo plotas m²	Pagalbinis naudingasis plotas m²	Pagalbinis nenaudingasis plotas m²	Rūšių plotas m² (pusrūšių)	Garų plotas m²	Pagrindinis plotas m²	Pagalbinis plotas m²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	1	1	Tambūras	8,28									8,28	
1	1	2	Koridorius	28,36									28,36	
1	1	3	Tambybinė patalpa	15,67								15,67		
1	1	4	Tambybinė patalpa	20,47								20,47		
1	1	5	Koridorius	83,86									83,86	
1	1	6	Koridorius	3,92									3,92	
1	1	7	Tambybinė patalpa	3,82								3,82		
1	1	8	Tambybinė patalpa	12,44								12,44		
1	1	9	Tambybinė patalpa	10,61								10,61		
1	1	10	Ūkinė patalpa	3,28									3,28	
1	1	11	Koridorius	5,06									5,06	



\* 1 0 6 9 6 4 4 0 3 \*

Lapas 1 iš 5

13-Vas-2017 13:29:38

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	12	Tarnybinė patalpa	11,76								11,76	
1	1	13	Tarnybinė patalpa	18,29								18,29	
1	1	14	Tarnybinė patalpa	18,29								18,29	
1	1	15	Tarnybinė patalpa	18,36								18,36	
1	1	16	Koridorius	4,60									4,60
1	1	17	Tarnybinė patalpa	12,23								12,23	
1	1	18	Šiluminis mazgas	83,48									83,48
1	1	19	Ventiliacijos kamera	20,99									20,99
1	1	20	Tarnybinė patalpa	8,88								8,88	
1	1	21	Tarnybinė patalpa	26,22								26,22	
1	1	22	Ūkinė patalpa	7,13									7,13
1	1	23	Sandėlis	18,16								18,16	
1	1	24	Koridorius	4,30									4,30
1	1	25	Buitinė patalpa	17,36								17,36	
1	1	26	Dušas	1,73									1,73
1	1	27	Koridorius	2,90									2,90
1	1	28	Tualetas	1,22									1,22
1	1	29	Prausykla	7,65									7,65
1	1	30	Tualetas	0,94									0,94
1	1	31	Tualetas	0,94									0,94
1	1	32	San. hig. patalpa	3,26									3,26
1	1	33	Koridorius	4,27									4,27
1	1	34	Buitinė patalpa	30,01								30,01	

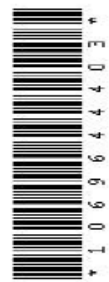


\* 1 0 6 9 6 4 4 0 3 \*

Lapas 2 iš 5

13-Vas-2017 13:29:38

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	35	Nusirengimo patalpa	4,88									4,88
1	1	36	Dušas	1,65									1,65
1	1	37	Dušas	1,65									1,65
1	1	38	Šald. patalpa	17,98								17,98	
1	1	39	Koridorius	81,99									81,99
1	1	40	Šald. patalpa	13,34								13,34	
1	1	41	Šald. patalpa	17,12								17,12	
1	1	42	Šald. patalpa	25,67									25,67
1	1	43	Sandėlis	61,86								61,86	
1	1	44	Sandėlis	54,36								54,36	
1	1	45	Sandėlis	17,88								17,88	
1	1	46	Koridorius	38,46									38,46
1	1	47	Gamybinė patalpa	33,33								33,33	
1	1	48	Laborat.	24,22								24,22	
1	1	49	Koridorius	4,36									4,36
1	1	50	Ūkinė patalpa	0,90									0,90
1	1	51	Ūkinė patalpa	1,10									1,10
1	1	52	Nus. patalpa	4,38									4,38
1	1	53	Dušas	2,04									2,04
1	1	54	Sandėlis	10,04								10,04	
1	1	55	Sandėlis	7,00								7,00	
1	1	56	Ventiliacijos kamera	24,76									24,76
1	1	57	El. skydinė	7,95									7,95



\* 1 0 6 9 6 4 4 0 3 \*

Lapas 3 iš 5

13-Vas-2017 13:29:38

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	58	Koridorius	20,37									20,37
1	1	59	Gamybinė patalpa	48,93								48,93	
1	1	62	Koridorius	3,67									3,67
1	1	63	Ventiliacijos kamera	33,46									33,46
1	1	64	Transformatorinė	24,58									24,58
1	1	65	Transformatorinė	12,43									12,43
1	1	66	Transformatorinė	9,06									9,06
1	1	67	Transformatorinė	9,06									9,06
1	1	68	Laborat.	11,13								11,13	
1	1	69	Kabinetas	7,95								7,95	
1	1	70	Labor.	7,44								7,44	
1	1	71	Koridorius	1,37									1,37
1	1	72	Labor.	3,74								3,74	
1	1	73	Sandėlis	4,95								4,95	
1	1	74	Labor.	11,86								11,86	
1	1	75	Labor.	6,34								6,34	
1	1	76	Labor.	4,89								4,89	
1	1	77	Salė	90,79								90,79	
1	1	78	Tambybinė patalpa	17,63								17,63	
Iš viso pirmame aukšte ( 76 patalpos )				1305,31								715,35	589,96



\* 1 0 6 9 6 4 4 0 3 \*

Lapas 4 iš 5

13-Vas-2017 13:29:38





VĮ Registrų Centras  
(įmonės pavadinimas)  
**Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys**  
~~2017-01-03~~ 2017-01-03 Nr. 1  
(data)  
Kaunas  
(sudarymo vieta)

(6C forma)

*Voskų g. 1, Kaunas*

(kitų statinių ir jų dalių adresas)

Duomenys užfiksuoti	2017-01-03		
Pažymėjimas plane	b <sub>1</sub>		
Paskirtis	kiti įžemęjimai statiniai		
Pavadinimas	kiti statiniai		
Statybos pradžios/pabaigos metai	1987/1987		
Rekonstravimo pradžios/pabaigos metai	—		
Baigtumas %	100		
Statinių sudėtinės dalys			
Pavadinimas	Aikštelė		
Pažymėjimas plane	b <sub>1</sub>		
Statybos pradžios/pabaigos metai	1987/1987		
Medžiaga	asfaltbetonis		
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas	789,39m <sup>2</sup>	
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos pradžios/pabaigos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos pradžios/pabaigos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		



## Lyginamųjų objektų aprašymas

Sand ID	Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Dokumento tipas	Obj. Sk.	Kainos pavadinimas	Suma	Vnt.kaina	Isigyta statinių	Isigyta sklypų	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas	Isigytas plotas	Tūris	Baigtumas	Statybos pabaiga	Rekonstravimo pabaiga	Išorės apdaila	Vidaus apdaila	Sienos	Šildymas	Vandentiekis	Kanalizacija	Dujos	Viryklė	Aukštų sk.
10273600	2016-03	Past	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	4	Kelių daiktų įsigijimo kaina	140000		4	0	15.28	Kauno m. sav., Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20	Administracinis pastatas	Administracinė	1085.6	1085.6	4925	100	1970			Dažai	Plytos	Vietinis centrinis šildymas					3
											15.28	Kauno m. sav., Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20	Ūkio pastatas	Pagalbinio ūkio			54	100	1992				Blokeliai						1
											15.28	Kauno m. sav., Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20	Ūkio pastatas	Pagalbinio ūkio			54	100	1992				Blokeliai						1
											15.28	Kauno m. sav., Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20	Kiemo statiniai	Kiti inžineriniai statiniai				100	1970										
10464403	2017-06	Past	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	180500	254.00 Eur/m2	1	0	15.22	Kauno m. sav., Kaunas, Raudondvario pl. Nr. 70..80	Įstaiga	Administracinė	709.9	709.9	3593	100	1938				Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas			2
10159712	2015-06	Past	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	150324	138.00 Eur/m2	1	0	15.29	Kauno m. sav., Kaunas, R. Kalantos g. Nr. 30..40	Administracinis pastatas	Administracinė	7758.45	1086.18	39756	100	1969	2008	Termoizoliacinės plokštės	Gipso lakštai	Gelžbetonio plokštės	Vietinis centrinis šildymas	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Nėra	Elektrinė	3



## VĮ Registrų centras masinio vertinimo lyginamojo metodo administracinio ir gydymo(n) modelis

### VĮ Registrų centras

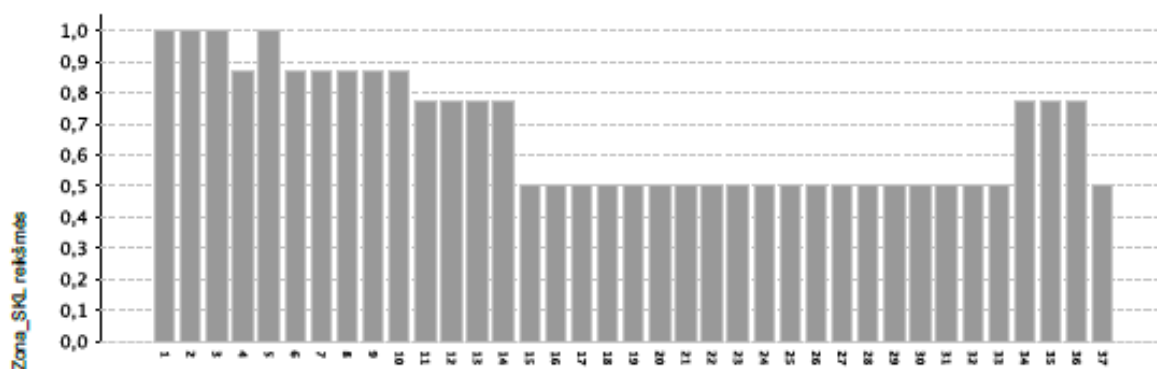
2018 m. masinis vertinimas

Kauno m. sav.

### Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 15217.  $Zona\_SKL^{(1,0023)} \times Sn\_SKL^{(1,0151)} \times (0,9)^{Pask\_BIN} \times (1,08)^{RkMt\_BIN} \times (0,87)^{Auk\_BIN} \times Bpl\_SKF^{(1,009)} \times StMt\_SKF^{(0,9778)} \times (739 \times Bpl\_RKS - 185 \times PgPl\_RKS)$

Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0151	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelzbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelzbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Administracinė	0.0	Gydymo	1.0		

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

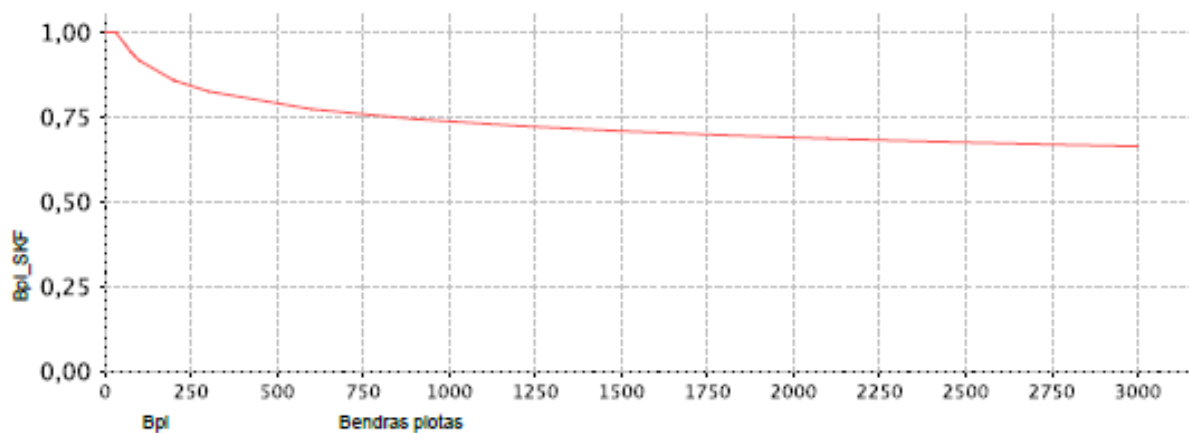
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-100	0.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.009	
----------------	--	---------	--	-------	--

VĮ Registrų centras  
2018 m. masinis vertinimas  
Kauno m. sav.

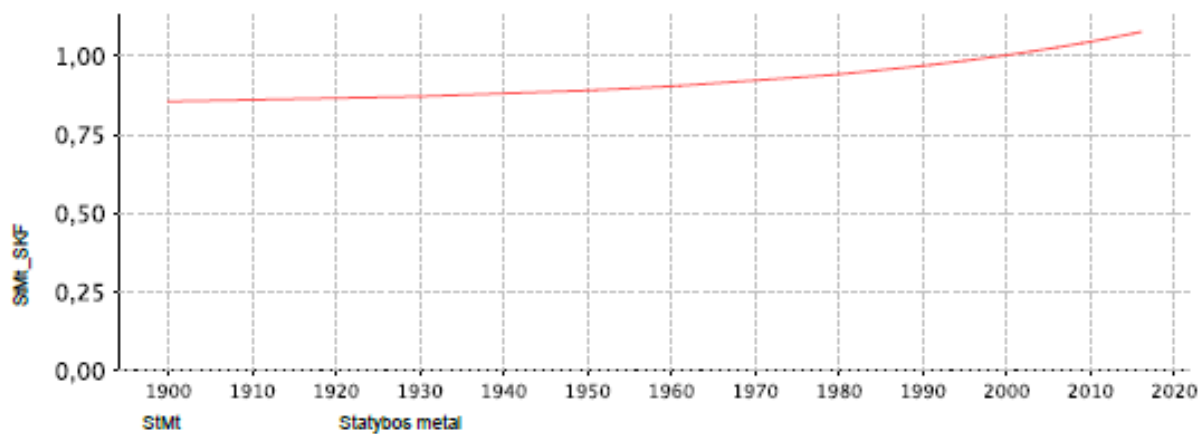
### Administracinė ir gydymo(n)



Statybos metal

StMt\_SKF

0.9778



## 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 pažymėjimo kopija

**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

**Nr. PCAD 042646**

Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

<b>DRAUDĖJAS</b>	TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS, UAB, Draugystės g. 19, LT-44250 Kaunas, Lietuva, el. paštas tvtc19@gmail.com, įmonės kodas 135628329
<b>DRAUDIKAS</b>	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
<b>DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS</b>	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.
<b>APDRAUSTA VEIKLA</b>	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
<b>DRAUDIMO LAIKOTARPIS</b>	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
<b>DRAUDIMO OBJEKTAS</b>	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.
<b>DRAUDIMO SUMA</b> 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)
<b>DRAUDIMO ĮMOKA</b> 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
<b>IŠSKAITA</b>	Besąlyginė - 290,00 EUR
<b>DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA</b>	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.

<b>DRAUDIMO SUTARTIES ATSTOVAS:</b> TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS, UAB  (parašas)	<b>DRAUDIKO ATSTOVAS:</b> AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE KAD direktorius TAŠKŪNAS KĘSTUTIS  <b>JUS APTARNAVO:</b> 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