



TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 03 - 20 - 091

Užsakovas: Viešoji įstaiga Vilniaus dailės akademija, asmens kodas 111950439, buveinės adresas Vilnius, Maironio g. 6, LT-01124, tel. +370 698 34242, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, kurio tvarkytojas yra Valstybės įmonės Registrų centras

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439

Vertinamas objektas: panaudos teise naudojamame 0,0844 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0257-2001 esantis Pastatas - Dizaino katedra 1C2p bendro 359,72 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastatas - Dizaino katedra 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042, Klaipėda, S. Daukanto g. 16

Turto vertės nustatymo diena: 2020-01-28

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais: vienas egzempliorius užsakovui,
vienas egzempliorius UAB „Latmas”

Viso ataskaitoje: 72 lapai

Ataskaitos priedai: 35 lapai



UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „LATMAS“

Vasario 16-osios g. 6-6, LT-44250 Kaunas, tel. +370 698 50003, el. paštas: info@latmas.lt, www.latmas.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, įmonės kodas 159757916, PVM mokėtojo kodas LT597579113

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 03-20-091 SANTRAUKA

Užsakovas: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439

Turto vertinimo tikslas: nuosavybės teisės perleidimo

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Turto apžiūros diena: 2020-01-22

Turto vertės nustatymo diena: 2020-01-28

Ataskaitos surašymo data: 2020-02-03

Vertinamas objektas: panaudos teise naudojamame 0,0844 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0257-2001 esantis Pastatas - Dizaino katedra 1C2p bendro 359,72 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastatas - Dizaino katedra 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042, Klaipėda, S. Daukanto g. 16

Valdymo teisė: patikėjimo teisė

Registravimo pagrindas:

2014-09-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-694

2004-03-30 Panaudos sutartis Nr. PN21/2004-007

Išvada dėl turto vertės: Pastato – Dizaino katedros 1C2p bendro 359,72 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastato - Dizaino katedros 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020, kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042, Klaipėda, S. Daukanto g. 16, kaip visumos rinkos vertė lygi **300 000 Eur** (trys šimtai tūkstančių eurų).

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

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

Turto vertintoja

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000109

UAB „Latmas“ direktorius



Jolanta Atkočiūnienė

Vigintas leonavičius

TURINYS

1. Bendroji dalis.....	4
2. Vertinamo turto aprašymas.....	15
3. Vertinamo turto vertės nustatymo pagrindimas.....	21
4. Išvada dėl turto vertės.....	36
PRIEDAI.....	37
Vertinamo turto nuotraukos.....	38
Apžiūros aktas.....	45
Pataisų dydžių skaičiavimo lentelė.....	46
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	47
Žemės sklypo plano kopija.....	51
Valstybinės žemės panaudos sutarties kopija.....	52
Kadastro duomenų bylos kopija.....	54
Atkūriamosios vertės skaičiavimas.....	69

1. BENDROJI DALIS

Nekilnojamojo turto vertinimas atliktas ir ataskaita parengta pagal 2020-01-20 sutartį dėl turto vertės nustatymo.

Užsakovas

Viešoji įstaiga Vilniaus dailės akademija, asmens kodas 111950439, buveinės adresas Vilnius, Maironio g. 6, LT-01124, tel. +370 698 34242, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, kurio tvarkytojas yra Valstybės įmonės Registrų centras, atstovaujama Rektorės Ievos Skauronės.

Turto vertinimo tikslas: rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Ataskaita parengta siekiant nustatyti turto - panaudos teise naudojamame 0,0844 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0257-2001 esančio Pastato - Dizaino katedros 1C2p bendro 359,72 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastato - Dizaino katedros 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020, kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042, Klaipėda, S. Daukanto g. 16, rinkos nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Turto vertintojas

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Latmas“, įmonės kodas 159757916, būstinės adresas Vasario 16-osios g. 6 LT-44250 Kaunas, įregistruota Juridinių asmenų registre, tvarkytoja valstybės įmonė Registrų centras (V. Kudirkos g. 18, Vilnius), įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000104 (išduotas 2012-08-01), turto ir verslo vertintojų profesinės civilinės atsakomybės draudimo polisas Nr. PCAD059853 (išduotas 2019-07-17).

Turto vertinimo ataskaitą pasirašė nekilnojamojo turto vertintojas Jolanta Atkočiūnienė (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000109, išduotas 2016-11-28) ir UAB „Latmas“ direktorius Vigintas Leonavičius, veikiantis pagal įstatus.

Turto vertintoja Jolanta Atkočiūnienė vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir fotografavo 2020-01-22, apžiūros metu dalyvavo Vilniaus dailės akademijos Klaipėdos fakulteto dekanas Alvydas Klimas.

Vertinamo objekto apžiūrėjimo aplinkybę pagrindžia turto apžiūros aktas, fotografijos bei turto būklės, nustatytos apžiūros metu, aprašymas.

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

Vertinimas atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus.

Vertinimo dieną galiojo 2017 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai ir 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai

Vertindamas nekilnojamąjį turtą turto vertintojas naudojasi informacija, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto vertės nustatymo dienos arba turto vertės nustatymo diena, vadovaujantis tik tais Kadastro duomenimis, kurie įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Vertindamas turtą turto vertintojas naudojosi: turto vertintojui pateiktą Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos dokumentų medžiaga (dokumentų kopijas žr. Turto vertinimo ataskaitos prieduose); Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (dokumento kopijas žr. Turto vertinimo ataskaitos prieduose); užsakovo atstovo pateikta žodine informacija apie vertinamą turtą; nekilnojamojo turto

apžiūrėjimo ir nuotraukų medžiaga (žr. Turto vertinimo ataskaitos prieduose – Vertinamo turto apžiūros aktas, Vertinamo turto nuotraukos kompaktiniame diske).

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

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

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

Tarptautiniai vertinimo standartai, 2017;

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

Europos vertinimo standartai, 2016 aštuntoji laida. TEGoVA, 2016 m.;

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 patvirtintas turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas;

Mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2020) medžiaga;

Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr., 2019-01-01-2019-12-02

Turto vertinimo metodai ir jų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

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

Atsižvelgiant į turto vertinimo tikslą ir turto pobūdį, turto rinkos vertei nustatyti naudojami šie Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme aprobuoti metodai:

Lyginamasis metodas - vertinimo metodas pagal kurį vertė nustatoma vertinamą turtą lyginant su analogišku ar panašiu turtu, kurio kaina yra žinoma. Metodo esmė yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

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

Remiantis VĮ „Registrų centro“ sandorių duomenimis, per paskutinius 36 mėnesius rinkoje yra įvykę keli panašaus turto perleidimo sandoriai. Apie kelis parduodamus panašaus turto objektus yra informacijos pasiūlos rinkoje. Vertinamo objekto rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas lyginamasis metodas.

Pajamų metodas - vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę. Šio metodo esmė yra 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. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai: diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas; kapitalizavimo skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Vertinamas objektas yra Klaipėdos Senamiestyje, kvartale tarp S. Daukanto, H. Manto, Šaulių gatvių ir M. Mažvydo alėjos. Šioje vietovėje nekilnojamas turtas yra labai paklausus ir pasižymi didžiausiomis pardavimo kainomis. Vertinamas objektas galėtų būti išnuomotas potencialiems rinkos dalyviams, todėl turto rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas pajamų metodas.

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

apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma.

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

Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai

Individualusis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

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

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

Rinkos vertė (pagal TVS 2017) – apskaičiuota suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas turėtų būti keičiamas vertinimo dieną tarp norinčio pirkėjo ir norinčio pardavėjo pagal sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamos rinkodaros ir kai šalys veikė sąmoningai, atsargiai ir be prievartos.

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

Turto arba verslo vertinimas – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto arba verslo vertinimo įmonė – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.

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

Turto arba verslo vertintojas – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.

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

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

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

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

Vertės nustatymo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

Vertinimo data – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

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

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

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

ir įmanomas finansiškai. Turto *maksimalus ir geriausias panaudojimas* gali būti apibrėžiamas esamo ar alternatyvaus turto atžvilgiu. Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią jis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į rinkos dalyvio numatytą turto paskirtį.

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

Turto vertintojas vertinimo metu vadovavosi Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais (žr. ataskaitos prieduose), nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos kopija, (žr. prieduose), užsakovo atstovo žodine informacija apie vertinamą turtą bei apžiūros rezultatais, kurie pateikti vertinamo turto aprašyme, nuotraukose ir apžiūros akte (žr. prieduose).

Vertinamo turto - statinių ekspertizė (statinio ekspertizės aktas dėl konstrukcijų būklės ir tinkamumo naudojimui pagal paskirtį) užsakovo duomenimis nebuvo atlikta. Apie paslėptus vertinamo turto defektus, kurie gali turėti įtakos turto vertei, vertintojas duomenų neturi.

Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos vertę pardavimui, t.y. nuosavybės teisės perleidimo tikslu. Užsakovo prašymo pagrindu pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis.

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

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

Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir aplinkybės

- Šis turto vertinimas skirtas konkrečiam tikslui ir paruoštas konkrečiu atveju, t.y. vertinimo tikslas – nuosavybės teisės perleidimo, turto vertinimo atvejis – kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas (neprivalomas turto vertinimas). Turto vertinimo ataskaita galioja tik pateikus ją pilna apimtimi, naudojant nurodytu tikslu ir atveju.

- Vertinamas objektas – pastatai ir statiniai yra panaudos teise naudojamame žemės sklype, todėl vertinami su prielaida, kad žemės sklypas ateityje bus valdomas panaudos teise ar nuomojamas iš valstybės.

- Ataskaitoje nustatyta turto vertė negali būti laikoma korektiška verte kitam tikslui, kitu laiku ar kitame kontekste. Naudojant ataskaitą bet koku kitu tikslu, būtina konsultuotis su ataskaitos autoriumi ir gauti jo išvadą;

- Turto vertinimas yra nešališkas, o Turto vertinimo ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir objektyvios. Turto vertintojo kompetencija yra pakankama turto vertinimui atlikti.

- Turto vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei. Tarp užsakovo ir turto vertintojo nėra faktinių arba tariamų interesų nesutapimų ar nesutarimų.

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

- Turto vertintojas detaliai netyrė ir neturėjo galimybės patikrinti pateiktuose Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų ir kituose dokumentuose fiksuotų duomenų tikslumo. Turto vertintojo darbo tikslas nebuvo skirtas patikrinti pateiktos informacijos tikslumo ir pateikta Turto vertinimo ataskaita nereiškia, kad yra atliktos bet kokios audito ar pateiktų duomenų tyrimo procedūros.

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

- Turto vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų;

- Vertinamo turto apžiūrėjimo metu nebuvo nuslėpti fiziniai ar funkciniai vertinamo objekto būklės defektai, galėję daryti įtaką nustatytai turto rinkos vertei. Turto vertintojas neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatytai vertei.
- Nebuvo atliktas pastato konstrukcijų tyrimas, todėl turto vertinimo ataskaita negali būti interpretuojama kaip dokumentas, užtikrinantis pastato konstrukcijų ar medžiagų tvirtumą ir vientisumą.
- Turto vertintojas neatliko tyrimų dėl toksinių ar kitų pavojingų medžiagų egzistavimo, todėl negali garantuoti, kad tai neturės įtakos nustatytai vertei; surašant nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą remtasi prielaida, kad esamu momentu jokių toksinių, pavojingų ar nuodingų medžiagų vertinamas objektas ar jį supanti aplinka neturi.
- Turto vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.

Vertintojo atsakomybės ribos

- Turto vertintojo nustatyta vertinamo turto vertė galioja tik vertinimo turto apžiūrėjimo dienai. Turto vertintojas neprisiima jokios atsakomybės už ekonomines, teisine ar kitas aplinkybes, kurios gali atsirasti po vertinamo turto apžiūrėjimo dienos ir daryti įtaką laisvai nekilnojamojo turto rinkai, o tuo pačiu ir vertinamo turto vertės pasikeitimui.
- Turto vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės esamomis šio nekilnojamojo turto objekto fizinės, funkcinės ir ekonominės būklės sąlygomis.
- Turto vertintojas neprisiima išsipareigojimų dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po nekilnojamojo turto apžiūrėjimo pabaigos momento.
- Turto vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą remdamasis pateiktais pradiniais duomenimis (turto vertinimui pateiktos Nekilnojamojo turto registro ir kadastrinių matavimų dokumentų kopijos fiksuojamos turto vertinimo ataskaitos prieduose), metodiniais šaltiniais ir literatūra, nekilnojamojo turto apžiūrėjimo metu užfiksuotais faktais; turto vertintojas neprisiima atsakomybės už užsakovo turto vertinimui pateiktų dokumentų tikslumą.
- Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš patikimų šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą, todėl vertintojas neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą ir nustatytą vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Turto vertintojas negali prisiimti atsakomybės už klausimus, susijusius su nuosavybės teisės problemomis, paslėpta ir/ar nežinoma informacija apie vertę įtakančias ekonomines, aplinkosaugines, technines ir panašias sąlygas, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė;
- Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek buvo manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti;
- Šioje ataskaitoje nėra įtraukta visa vertintojo turima informacija. Šiame dokumente yra įtraukta tik ta informacija, kuri vertintojo nuomone buvo svarbu įtraukti;
- Turto vertintojas neįsipareigoja pateikti papildomą informaciją, kuri saugoma vertintojo archyve, atnaujinti atliktą vertinimą ar peržiūrėti jame pateiktą informaciją po įvykių ar sprendimų, kurie įvyks po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;
- Šios vertinimo ataskaitos priėmimas reiškia, kad užsakovas sutinka su visomis šioje ataskaitoje pateiktomis išvadomis, pastabomis, sąlygomis ir išlygomis.
- Turto vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas.
- Ataskaita parengta ne dėl ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų, nes turto vertintojui jokia informacija apie galimą ginčą nėra žinoma.
- Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme arba liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų kvietimą į teismą. Pageidaujant, kad vertintojas dalyvautų teismo posėdyje ar kitokiame teisingumo instancijos procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui. Vertintojas neįsipareigoja atnaujinti ataskaitos dėl įvykių ir aplinkybių, atsitikusių po ataskaitos atlikimo datos, nebent bus specialiai susitarta sutartyje.

Tyrimo apimtis

Sudarytos sutarties dėl turto vertės nustatymo sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms, kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Vertindamas nekilnojamąjį turtą vertintojas atsižvelgė į vertinimo sritį bei tikslą ir surinko duomenis apie:

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

Vertinamo turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

„<...>Klaipėdos miestas yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje. <...>Miestas vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje, pietuose ir rytuose – su Klaipėdos rajono savivaldybe. Klaipėdos miesto savivaldybės ir Klaipėdos apskrities centras – Klaipėdos miestas. Tai trečias pagal dydį Lietuvos miestas, stambus šalies transporto mazgas, kuriame susijungia jūros, sausumos ir geležinkelio keliai. Bendras miesto plotas – 9 800 ha (0,15 proc. šalies teritorijos ploto). Miestas užima labai patogią geografinę padėtį Baltijos jūros regione. Tai neužšalantis uostas prie Baltijos jūros ir Kuršių marių. Per miestą pratekanti Danės upė dalina jį į dvi dalis. Atstumas nuo Klaipėdos m. iki Vilniaus m. - 320 km, iki Kauno m. – 220 km, iki Palangos m. – 28 km.

<...> Klaipėdos miesto savivaldybėje 2019 m. pradžioje gyveno 147892 gyventojai, t. y. 1016 gyventojų (0,7 proc.) mažiau nei 2018 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2015 m. pradžios iki 2019 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje sumažėjo 8 249 gyventojais (5,3 proc.).

Klaipėdos miesto savivaldybėje, migracijos saldo 2014–2017 m. laikotarpiu buvo neigiamas. 2018 m. migracijos saldo teigiamas, iš savivaldybės emigravo 1954 asmenys, imigravo 1981 asmuo.

<...> Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija

2018 m. buvo mažesnė nei 2017 m. ir sudarė 2,5 proc. Didžiausią įtaką kainų augimui Lietuvoje 2018 m. darė gana stabiliai kilusios paslaugų kainos. Pastarosios kartu su pramonės prekėmis jau keletą metų lemia apie pusę visos bendrosios infliacijos

<...> Įmonių skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje kito nedaug. 2019 m. pradžioje buvo įregistruotos 5443 įmonės (26 įmonėmis mažiau nei prieš metus), jose dirbo 58095 darbuotojai. Savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (61,0 proc.), kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai ir mažos įmonės (20,0 proc.) kuriose dirbo nuo 5 iki 9 darbuotojų. Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 19,0 proc., bet jose dirba 76,9 proc. visų mieste įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

<...> Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, nedarbo lygis apskrityje per metus sumažėjo 1,50 procentinio punkto nuo 6,4 proc. 2017 m. iki 4,9 proc. 2018 m. Klaipėdos mieste 2018 m. buvo registruota 6,6 tūkst. bedarbių, tai sudaro 7,3 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 7 proc.).

2018 m. Klaipėdos apskrityje buvo 151,2 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (67,4 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 17,9 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 6,3 proc., statyboje – 8,3 proc.

2017 metais Kauno apskrityje buvo 267,4 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų - 66,9 proc.- dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 20,3 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 4,7 proc., statyboje – 8,1 proc.

<...> Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2018 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2017 m. Klaipėdos miesto savivaldybėje TUI sudarė 6122 Eur vienam gyventojui, tai yra 648 Eur daugiau nei 2016 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 5475 Eur. Miestui 2017 metais tekusios TUI vienam gyventojui gerokai viršijo šalies vidurkį (5275 Eur).”¹

¹ <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>, Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. , 2019-01-01-2019-12-02

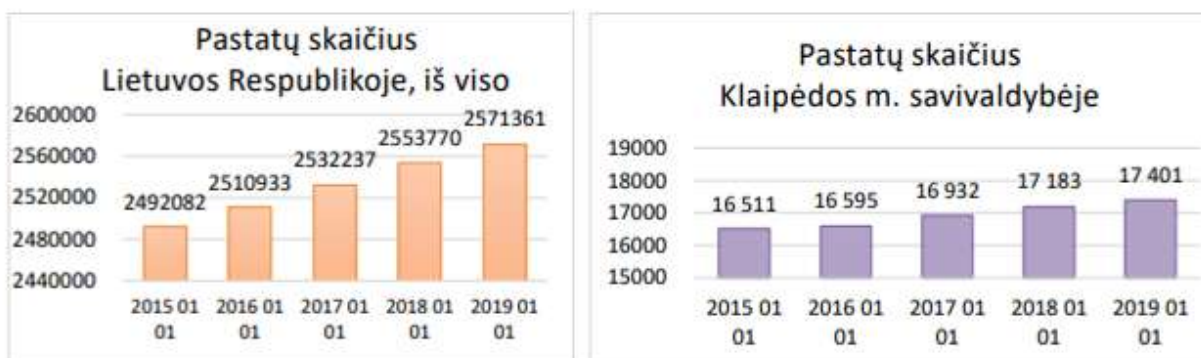
Išsami Lietuvos ekonomikos apžvalga pateikiama Lietuvos banko internetinėje svetainėje: https://www.lb.lt/lietuvas_ekonomikos_apzvalga_1

Vertinamo turto buvimo vietos socialiniai rodikliai pateikiami internetiniame tinklapyje www.socialiniszemelapis.lt ir Lietuvos statistikos departamento tinklalapyje www.stat.gov.lt/

Vertinimo turto rinkos konjunktūra

„<...>Klaipėdos mieste 2018 metais leista statyti 278 gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus. Pagal 2018 m. išduotus statybos leidimus planuojami 235 gyvenamieji pastatai (iš jų 220 vieno ir dviejų būstų pastatai) ir 43 negyvenamieji.

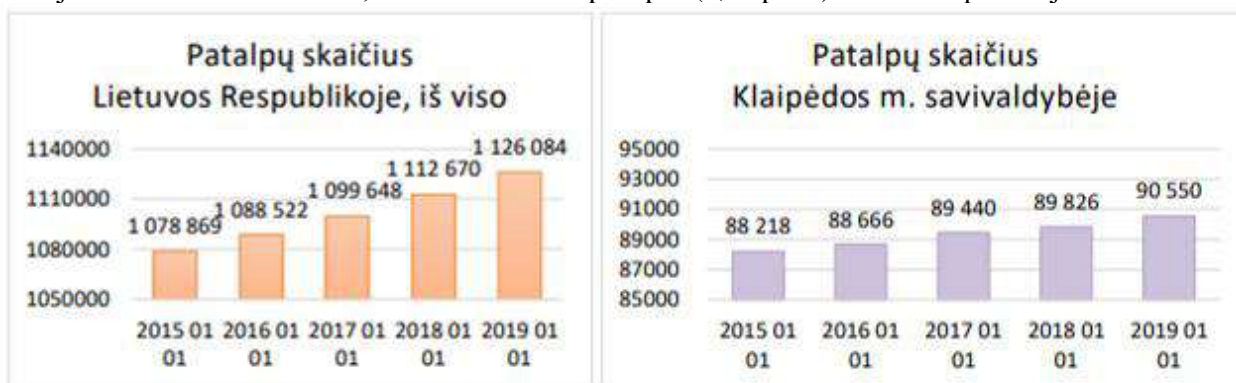
Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2019-01-01 Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 17 401 pastatas, tai yra 218 pastatų (1,27 proc.) daugiau nei prieš metus ir 890 pastatų (5,39 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 84 pastatai (0,51 proc.) fiksuojamas 2016 metų pradžioje, didžiausias – 337 pastatai (2,03 proc.) – 2017 m. sausio 1 d.



1 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika

Registru centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja <...>. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 126 084 patalpos, tai yra 13 414 patalpų (1,21 proc.) daugiau nei prieš metus ir 47 215 patalpų (4,38 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 9 653 patalpos (0,89 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

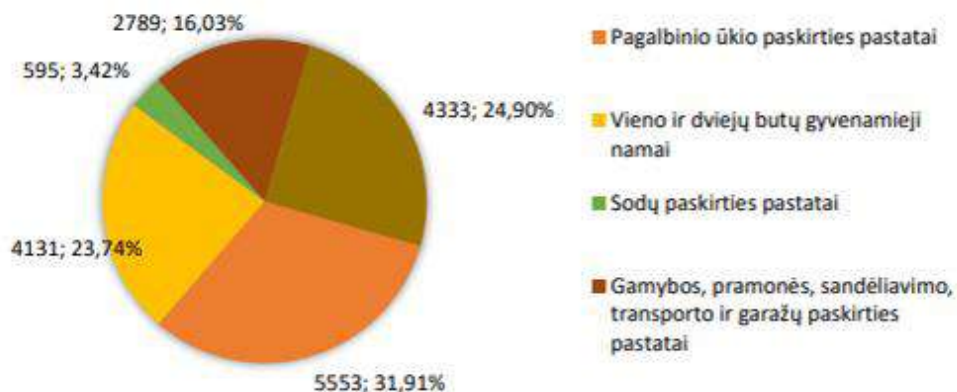
Klaipėdos miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2019-01-01 įregistruota 90 550 patalpų, tai yra 724 patalpos (0,81 proc.) daugiau nei prieš metus ir 2 332 patalpos (2,64 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 386 patalpos (0,43 proc.) fiksuojamas 2018 m. sausio 1 d., didžiausias – 774 patalpos (0,87 proc.) – 2017 m. pradžioje.



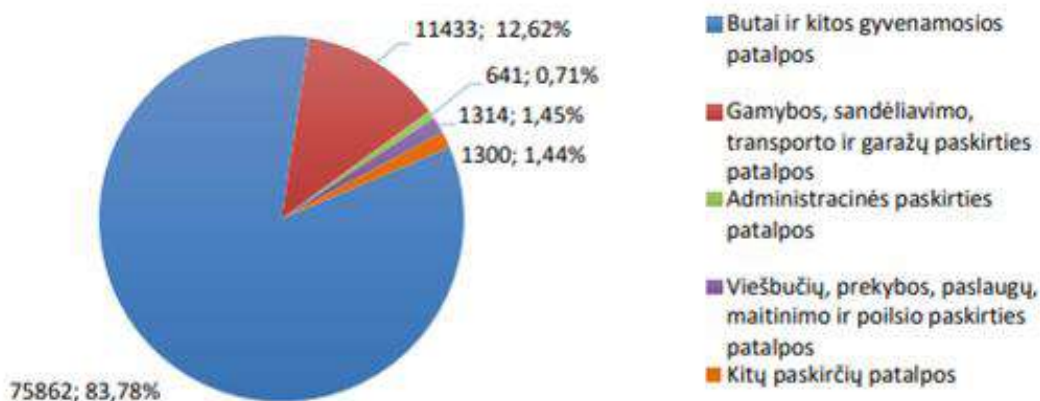
2 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 5553 (tai sudaro 31,91 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamieji namų – 4131 (23,74 proc.), sodų paskirties pastatų – 595 (3,42 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 2789 (16,03 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 24,90 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio,

šiltnamių) paskirties pastatų – 54 (0,31 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 655 (3,76 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamųjų namų – 2049 (11,78 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 664 (3,82 proc.), administracinės paskirties pastatų – 504 (2,90 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 274 (1,57 proc.), gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms – 56 (0,32 proc.), gydymo paskirties pastatai – 77 (0,44 proc.).

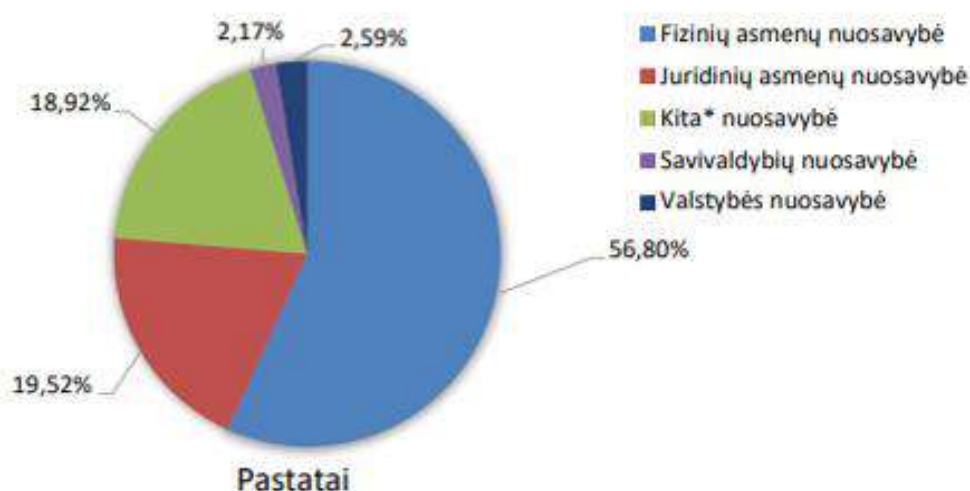


3 pav. Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.



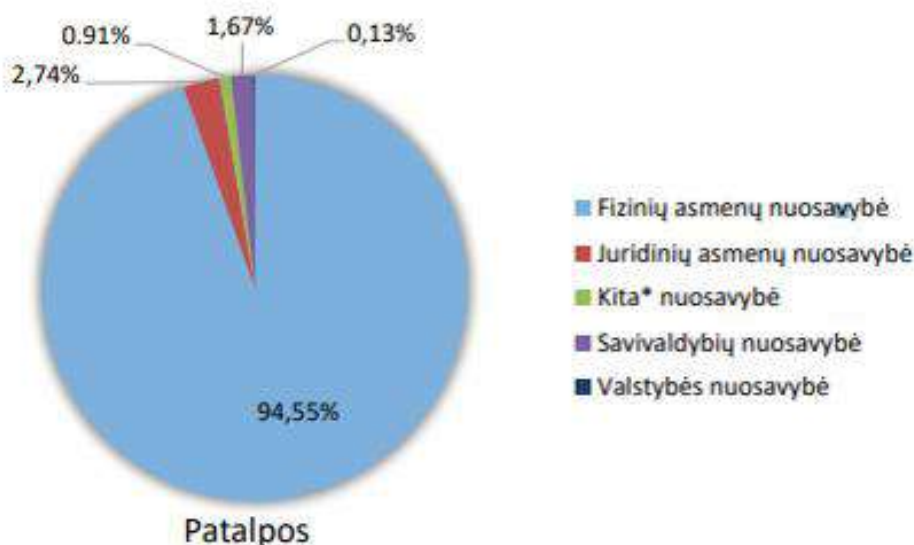
4 pav. Patalpų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: butų – 75717, kitų gyvenamųjų patalpų – 112, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 33 (tai sudaro 83,78 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 11433 (12,62 proc.), administracinės paskirties patalpų – 641 (0,71 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 1314 (1,45 proc.). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 799 (0,88 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 58 (0,07 proc.), gydymo paskirties patalpos – 184 (0,20 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 259 (0,29 proc.).



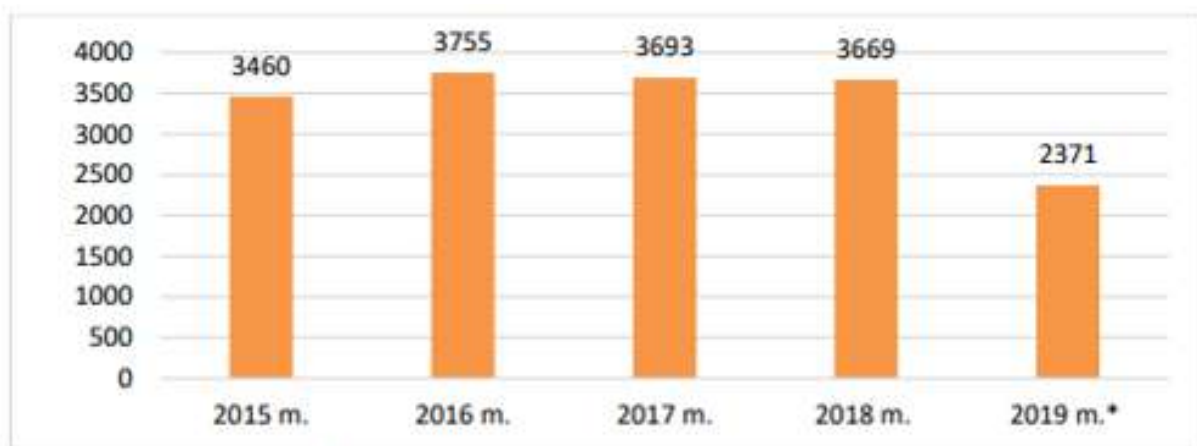
5 pav. Pastatų Klaipėdos miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d.

Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos m. savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 9883 arba 56,80 proc. visų įregistruotų (17401) pastatų; juridiniams asmenims – 3396 pastatai (19,52 proc.), valstybės nuosavybė – 451 pastatas (2,59 proc.), savivaldybių nuosavybė – 378 pastatai (2,17 proc.), kita nuosavybė – 3293 pastatai (18,92 proc. visų įregistruotų pastatų).



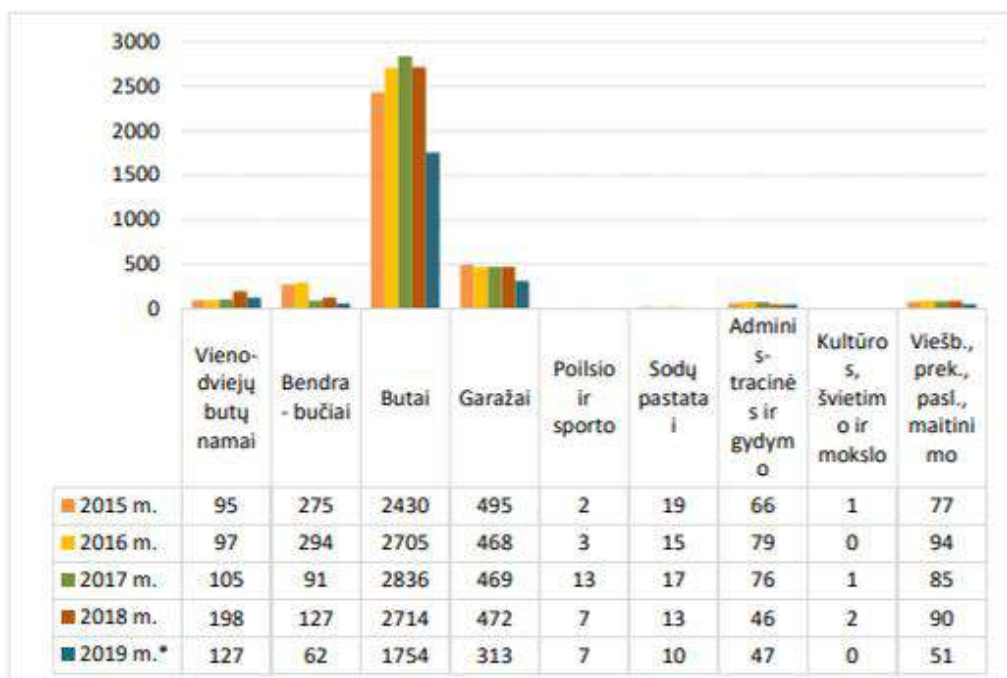
6 pav. Patalpų Klaipėdos miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. 23

Patalpos Klaipėdos miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 85615 patalpų (94,55 proc.), juridiniams asmenims – 2484 patalpos (2,74 proc.), valstybės nuosavybė – 120 patalpų (0,13 proc.), savivaldybių nuosavybė – 1512 patalpų (1,67 proc.), likusią dalį – 819 patalpų (0,91 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (90550) savivaldybėje) - sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.



7 pav. 2015-2019 m. Klaipėdos miesto savivaldybėje parduotų patalpų ir patalpų skaičius.

Klaipėdos miesto savivaldybėje per analizuojamą 2015–2019 m. laikotarpį daugiausia patalpų ir patalpų yra parduota 2016 m., mažiausiai – 2015 m. 2018 m. perleista tik 0,64 proc. mažiau patalpų ir patalpų nei 2017 m. 2019 m. nurodytas parduotų patalpų ir patalpų skaičius tik sausio– liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



8 pav. 2015-2019 m. Klaipėdos miesto savivaldybėje parduotų patalpų ir patalpų skaičius (be pagalbinio ūkio paskirties) pagal paskirties grupes.

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2015–2019 * m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 16948 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai, bendrabučiai ir garažai.²

“2020 metai simboliškai atspindės NT sektoriaus pasiekimus per praėjusius 20 metų. 20 metų nuoseklaus darbo NT projektų ir miestų plėtroje duoda vaisius, kuriais galime drąsiai didžiuotis. Bendrai vertinant situaciją NT rinkoje galima ją apibūdinti kaip stabilią, be didesnių iššūkių, bet su taškiniais atskirų NT sričių plėtros stabtelėjimais. Besitęsianti bankų koncentracija vers plėtotojus ieškoti alternatyvių finansavimo šaltinių projektų vystymui. Finansavimo paieška taps 2020 metų iššūkiu ir kapitalo rinkos varikliu. NT fondų kotiravimas biržoje (IPO), skolinių įsipareigojimų (obligacijų) išleidimas, sutelktinio finansavimo organizavimas bus neišvengiama visų NT plėtotųjų realybė.

² <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>, Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. , 2019-01-01-2019-12-02

Prekybos centrai

Dažnai kalbama, kad prekybos centrų laukia išnykimas dėl elektroninės prekybos įtakos. Spekuliuojama šia tema pakankamai daug ir tai tampa labai svarbia priežastimi prekybos centrų (PC) savininkams investuoti į atsinaujinimą. Puikus pavyzdys yra PC „BIG Klaipėda“, kuris 2019 metais persivadino (rebrandinamas) į PC „Molas“. „VPH“ prekybos parko plėtra (20 000 kv. m) akivaizdžiai parodo, kad tikslingai dirbant Klaipėdos rinkai galima sėkmingai pasiūlyti ir didesnius projektus, kurie susilaukia nuomininkų susidomėjimo.

2020 metais paaštrės konkurencija dėl idėjų, kaip pirkėjus pritraukti ir išlaikyti prekybos centruose. Sulauksime ir dar agresyvesnės restoranų plėtros. Naujas maisto operatorius „Burger King“ žada nustebinti vartotojus, taip pat toliau vystysis 2019 metais sėkmingai pradėjusi formuotis „food hall“ koncepcija. Tokiems konceptams būtini nauji projektai, kurie taptų traukos centrais. PC valdytojai ypatingą dėmesį skirs inovatyviems skaitmenizuotiems sprendimams, padedantiems išlaikyti klientų lojalumą.

Prognozuojamas nuosaikesnis mažmeninės prekybos apyvartos augimas – 2,8 % - 3,2 %. Lėtėjantis augimas labiausiai palies pokyčiams nepasiruošusius prekybos centrus. Vartotojai neišvengiamai linksta link atsakingesnio drabužių ir avalynės vartojimo, todėl turto savininkai ir valdytojai turės reaguoti į vartotojų keliamus pokyčius.

Klaipėdos biurai

Klaipėdos biurų rinka ir 2020 m. rodys augančios paklausos ženklus. Išankstinės nuomos sutartys reguliuos paklausą dėl didesnių nei 700-1000 kv. m biuro patalpų. Didėjant darbuotojų spaudimui gerinti darbo sąlygas, nuomininkai gali pajusti modernių biuro patalpų stygių. Tuo tarpu, dėl klientų migravimo į naujus biurus, senuose biuruose ir verslo centruose užimtumas mažės. Bus jaučiamas didėjantis įmonių susidomėjimas savo paslaugų centrų steigti ne tik Vilniuje ar Kaune – ši atsirandanti tendencija toliau didins modernių biurų patalpų paklausą Klaipėdoje. Nemažės ir mažesnių biurų poreikis - populiariausi kurį laiką išliks 150-400 kv. m biurai skirti mažoms ir augančioms įmonėms. 2019 metų Klaipėdos atradimas - „Light house“ multifunkcinės erdvės taps įkvėpimu naujiems Klaipėdos verslo centrų projektams.

Labai tikėtina, kad patvirtinus Klaipėdos uosto bendrąjį planą, bus atlikti svarbūs strateginiai Klaipėdos miesto atsakomieji žingsniai, leidžiantys miestui formuoti naują miesto centro etapą ir atvers plėtotojams galimybę toliau tęsti numatytus investicinius planus Klaipėdos miesto centrinėje dalyje. Priimti sprendimus, susijusius su Klaipėdos miesto centrinės dalies atgaivinimu, yra svarbiausias prioritetas 2020 metų planuose. Šie sprendimai padės išjudinti realią modernaus biuro paklausą.

Pramonė ir logistika

2020 m. esamos ir naujos pramonės įmonės ieškos galimybių naujų technologijų diegimui ir tai skatins naujų pastatų poreikį. Didesnio aktyvumo galime sulaukti Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje, kuri tampa ne tik sklypų nuomos operatoriumi, bet žengia į pramonės startuolių akceleravimo etapą. Pavyzdžiui, „Flex start“ projektas yra nukreiptas klientų pritraukimui ir augimui, suteikiant jiems visą reikiamą infrastruktūrą bei milžinišką patirtį.

Strateginiai Lietuvos Vyriausybės žingsniai, skatinantys pramonės atsiradimą regionuose, 2020 metais duos dar didesnes galimybes naujai besikuriančioms pramonės įmonėms atrasti Klaipėdos regioną. Klaipėdos uosto plėtros projektai bei Lietuvos geležinkelio elektrifikavimo projektas bus inspiracija kitoms besikuriančioms pramonės ir gamybos įmonėms mažinti logistinius kaštus. 2020 m. eksportas taps pačia svarbiausia ekonomikos gija stabiliam BVP augimui. Subalansuotas eksporto ir importo santykis bei augantis vidaus vartojimas skatina naujų sandėliavimo ir distribucijos patalpų poreikį, todėl augs poreikis naujiems projektams, kuriuos galėtų realizuoti logistikos projektų vystytojai išnaudodami Klaipėdos potencialą.

Investicijos Klaipėdos regione

Verslininkai investuojantys į stabilų pinigų srautą generuojančius projektus ir toliau bus pakankamai agresyvūs, ieškodami deramo kokybės ir vertės santykio. Didelė tikimybė, kad 2020 metais investuotojai atkreips dėmesį į Klaipėdos rinkoje esančius NT produktus dėl didesnės nei sostinėje gaunamos grąžos.

Pasaulyje ir toliau auga šalių skoliniai išpareigojimai. Tikėtina, kad šių išsiskolinimų augimas Baltijos šalių tiesiogiai nepalies ir suteiks papildomų paskatų investuoti būtent čia.”³

³ <https://www.klaipedaid.lt/lt/naujienos/klaipedos-nt-rinkos-kryptys-2020-aisiais/169>

Komerčio NT nuomos kainos (Eur/m ² /mėn., be PVM)	biurai		prekybinės patalpos		nauji sandėliai		gamybinės patalpos	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
VILNIUS								
Senamiestis	7,5	17,0	9,0	50,0	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (pirmas aukštas)	8,0	17,5	8,5	50,0	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (kiti aukštai)	7,0	16,5	6,0	13,5	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Gyvenamieji rajonai	5,5	13,5	5,3	12,0	4,3	5,3	2,2	4,2
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	4,2	6,5	3,7	7,5	3,9	5,0	1,6	3,3
KAUNAS								
Senamiestis	5,8	14,0	7,2	20,0	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (pirmas aukštas)	6,4	14,5	7,2	22,0	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (kiti aukštai)	5,4	14,0	4,8	10,0	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Gyvenamieji rajonai	4,5	10,0	4,3	8,0	4,0	5,2	1,8	3,8
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	3,7	6,0	3,5	5,5	3,8	5,0	1,6	3,3
KLAIPĖDA								
Centras (pirmas aukštas)	6,0	13,5	6,5	16,5	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (kiti aukštai)	5,0	11,0	5,0	9,5	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Kiti rajonai	3,7	7,0	3,5	8,5	3,7	5,0	1,5	3,2
Komerčio NT pardavimo kainos (Eur/m ² , be PVM)	biurai		prekybinės patalpos		nauji sandėliai		gamybinės patalpos	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
VILNIUS								
Senamiestis	1.400	3.100	1.600	7.500	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (pirmas aukštas)	1.500	3.200	1.550	7.000	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (kiti aukštai)	1.300	2.900	1.150	2.300	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Gyvenamieji rajonai	850	1.900	800	1.600	620	800	320	600
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	580	950	530	1.050	550	700	240	470
KAUNAS								
Senamiestis	1.000	2.100	1.150	2.600	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (pirmas aukštas)	1.100	2.300	1.150	2.900	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (kiti aukštai)	850	2.050	750	1.600	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Gyvenamieji rajonai	650	1.400	550	1.200	460	700	250	500
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	500	850	430	750	430	650	210	460
KLAIPĖDA								
Centras (pirmas aukštas)	950	1.900	1.050	2.300	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Centras (kiti aukštai)	770	1.600	750	1.500	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos	nėra pasiūlos
Kiti rajonai	490	1.150	580	1.300	430	620	190	450

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas

Vertinamas objektas yra Klaipėdos Senamiestyje, S. Daukanto g. 16. Tai kvartalas tarp S. Daukanto, H. Manto, Šaulių gatvių ir M. Mažvydo alėjos. Sklypas, kuriame yra vertinami pastatai, yra prie S. Daukanto gatvės ir Šiaulių gatvės sankryžos.

S. Daukanto gatvėje įsikūrusios įvairios paslaugas teikiančios įmonės (raktų dirbtuvė, West Express Klaipėdos filialas, advokatų kontoros). Netoli vertinamo turto yra: „Herkaus galerija“, Klaipėdos apygardos ir miesto apylinkės teismas, "Tamsta" Muzikos prekių parduotuvė, Radisson Blu Hotel (viešbutis), Medicininių tyrimų laboratorija "Antėja", IKI Gausa, "Mega Plaza" Prekybos centras, NO SUGAR (kavinė), Klaipėdos Vytauto Didžiojo gimnazija, viešbutis Navalis, "Vaiva" (prekybos centras), Klaipėdos koncertų salė, -Klaipėdos Maksimo Gorkio pagrindinė mokykla, "Žemaitija Jack" (restoranas), Respublikinė Klaipėdos ligoninė, SEB (bankomatas), Klaipėdos medicininės slaugos ligoninė, Skulptūrų parkas, Klaipėdos autobusų stotis ir kiti objektai.

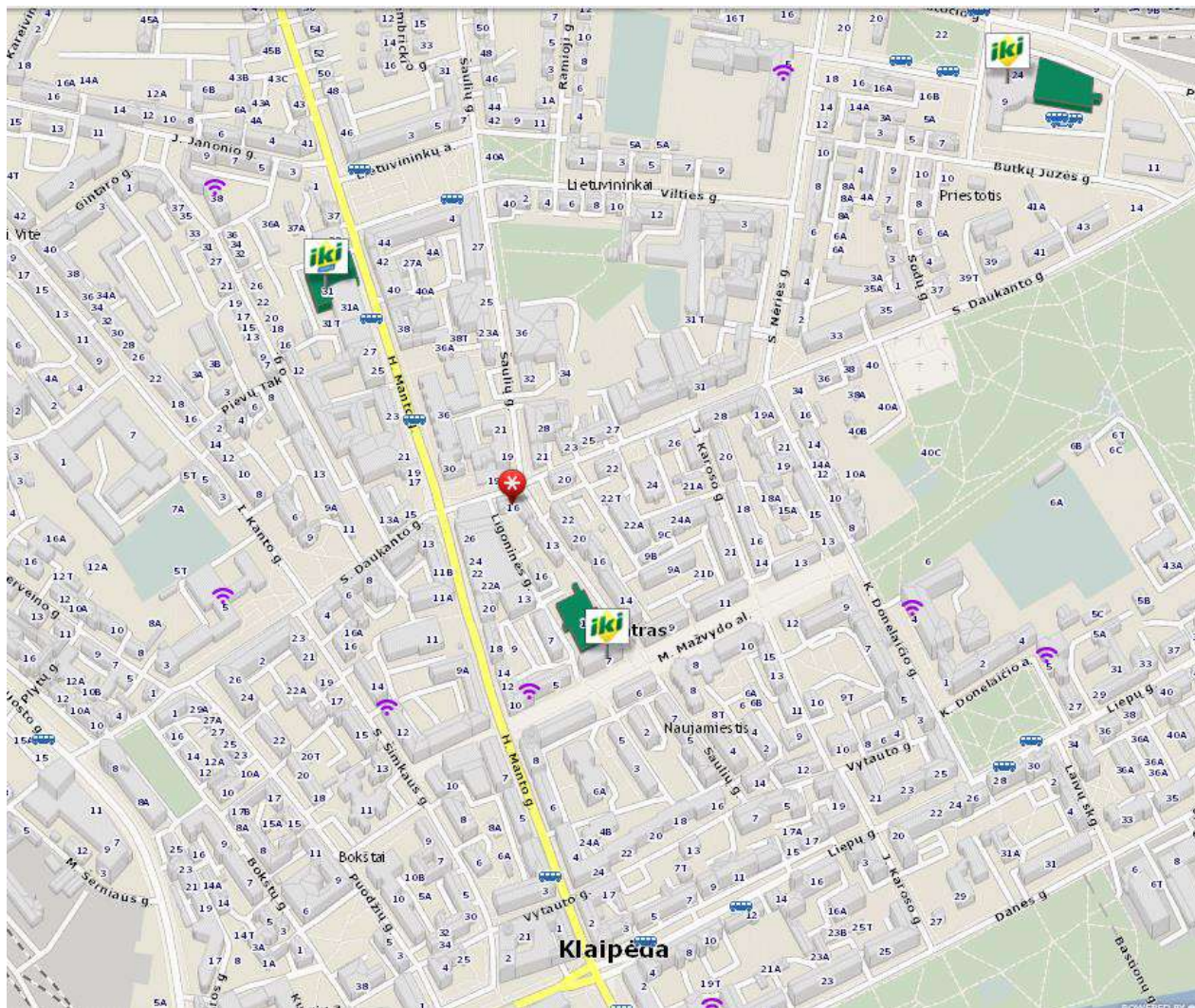
Pagal VI „Registru centro“ verčių žemėlapi vertinamas turtas patenka į 20.1 zoną:

„20.1 zona. Seniausi miesto rajonai, kuriuose pačios aukščiausios nekilnojamojo turto vertės. Ši zona problemiškesnė masinio vertinimo požiūriu, nes rinkos vertės skiriasi labai dideliu intervalu. Tuščių žemės sklypų yra labai mažai. Teritorija aprūpinta visomis komunikacijomis. Nekilnojamas turtas šioje

teritorijoje lyginant su gretimomis teritorijomis yra paklausiausias ir didžiausias jo pardavimo kainos, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą vertės zoną.⁴

Įvažiavimas į kiemą iš Šiaulių gatvės. Sklypas aptvertas tvora.

Pastatai yra 0,0844 ha žemės sklype. Iš pietų pusės sklypas ribojasi su S. Daukanto gatve, iš vakarų pusės su Ligoninės gatve, iš pietų pusės su užstatytais žemės sklypais. Žemės sklypo plano kopija pateikta prieduose. Vertinamo objekto lokalizacija parodyta 9 pav.



9 pav. Vertinamo objekto lokalizacija.

Teisinis režimas

Vertinamas objektas: panaudos teise naudojamame 0,0844 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0257-2001 esantis Pastatas - Dizaino katedra 1C2p bendro 359,72 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastatas - Dizaino katedra 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042, Klaipėda, S. Daukanto g. 16.

Valdymo teisė: Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 2004-03-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-642

Daiktas: pastatas Nr. 2192-5000-2016, pastatas Nr. 2192-5000-2020, kiti statiniai Nr. 2192-5000-2042

⁴ www.kada.lt; Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. 2019-01-01-2019-12-02;

Įregistravimo pagrindas: 2003-01-09 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. IX-1289

Valstybinės žemės patikėjimo teisė

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.

Kitos daiktinės teisės:

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439

Daiktas: pastatas Nr. 2192-5000-2016, pastatas Nr. 2192-5000-2020, kiti statiniai Nr. 2192-5000-2042

Įregistravimo pagrindas: 2014-09-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-694

Įrašas galioja: Nuo 2014-10-29

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 2004-03-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-642

Įrašas galioja: Nuo 2004-03-30

Kiti servitutai (viešpataujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 2004-03-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-642

Aprašymas: Teisė kitiems asmenis naudotis žemės sklypo dalimi prie pastato Šaulių g. pastato savininkams ar naudotojams remontuojant ar kitaip prižiūrint pastatą.

Įrašas galioja: Nuo 2004-03-30

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 2004-03-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-642

Įrašas galioja: Nuo 2004-03-30

Juridiniai faktai:

Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)

Daiktas: pastatas Nr. 2192-5000-2016

Įregistravimo pagrindas: 1996-10-28 Kultūros vertybių apsaugos departamento įsakymas Nr. 120

Aprašymas: 2012-11-29 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 11-133, nekilnojamojo daikto kodas - 22012.

Įrašas galioja: Nuo 2012-12-04

Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 1996-10-28 Kultūros vertybių apsaugos departamento įsakymas Nr. 120

Aprašymas: 2012-11-29 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 11-132, nekilnojamojo daikto kodas - 22012

Įrašas galioja: Nuo 2012-11-30

Sudaryta panaudos sutartis

Panaudos gavėjas: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 2004-03-30 Panaudos sutartis Nr. PN21/2004-007

Įrašas galioja: Nuo 2004-05-19

Žymos: įrašų nėra

Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

Registro pastabos ir nuorodos: statinių registro įrašo Nr. 70/83087

Kita informacija: įrašų nėra

Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Vertinamo turto individualūs požymiai

1. Pastatas - Dizaino katedra 1C2p, unikalus Nr. 2192-5000-2016

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo

Statybos pradžios – pabaigos metai: 1925

Rekonstravimo pradžios - pabaigos metai: 1969

Baigtumas: 100%

Bendras plotas: 359,72 kv.m.

Tūris: 1423 kub. m

Užstatytas plotas: 181,00 kv.m.

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 59 %

Kadastru duomenų nustatymo data: 1993-05-18

Pastato konstrukcijos: Pamatai – lauko akmenų, sienos – plytų, pertvaros – plytų, perdanga – medinė, grindys – lentų, stogas – šlaitinis, medinė konstrukcija, danga - čerpės, langai – mediniai su dvigubais stiklais, durys – medinės, filinginės.

Erdvinis išplanavimas: Pastato 1C2p kadastriniai duomenys užfiksuoti 1993-05-18.

Pastatas yra dviejų aukštų su mansarda.

Pirmo aukšto bendras plotas 141,52 kv.m.

Antro aukšto bendras plotas 145,98 kv.m.

Mansardos aukšto bendras plotas 72,22 kv.m

Pagrindinis plotas 269,40 kv.m.

Pagalbinis plotas 90,32 kv.m.

Pastato aukštų planai pateikti ataskaitos prieduose.

Apžiūros dieną pastatas naudojamas savininko reikmėms. Pirmame aukšte patalpos naudojamos kaip dirbtuvės, studijos. Antrame aukšte kabinetai, salė. Mansardoje kompiuterių klasė, kabinetai.

Vidaus apdaila:

Pirmame aukšte: Holo 1-1 ir 1-2 patalpose grindų danga - keramikinės plytelės, sienos ir lubos dažytos. Patalpose 1-3, 1-4, 1-5, 1-6 grindų danga – linoleumas, sienos dažytos, lubos dažytos/plastiko dailylenčių. Patalpose 1-7, 1-8 grindų danga - keramikinės plytelės, sienos keramikinių plytelių/dažytos, lubos dažytos. Patalpose 1-9 ir 1- 10 grindų danga – linoleumas, sienos ir lubos dažytos.

Antrame aukšte: Patalpoje 1-12 grindų danga – linoleumas, sienos ir lubos dažytos. Patalpoje 1-13 ir 1-14 grindų danga – laminatas, sienos ir lubos dažytos. Patalpose 1-15 ir 1-16 grindų danga – linoleumas, sienos ir lubos dažytos. Patalpoje 1-17 grindų danga – presuoto kartono plokštė, sienos ir lubos dažytos. Patalpose 1-18 ir 1-19 grindų danga – keramikinės plytelės, sienos ir lubos dažytos.

Mansardos aukšte: Patalpoje 1-20 grindų danga – linoleumas, sienos ir lubos dažytos. Patalpoje 1-21 grindų danga – laminatas, sienos ir lubos klijuotos tapetais. Patalpoje 1-22 ir 1-23 grindų danga – laminatas, sienos ir lubos klijuotos tapetais. Patalpoje 1-24 grindų danga – lentos, dažytos, sienos ir lubos dažytos.

Patalpų apdailos būklė vidutinė. Pastato konstruktyvinių elementų, apdailos inžinerinės įrangos būklė – vidutinė. Pastatas turi vertingųjų savybių.

Inžinerinė įranga. Elektra, centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų (patalpose pakeisti šilumos tiekimo vamzdiniai, sumontuoti plieniniai radiatoriai su šilumos reguliavimo prietaisais), vandentiekis - komunalinis, nuotekų šalinimas – komunalinis, vėdinimas – natūralus. Dujų nėra.

2. Pastatas - Dizaino katedra 2C1p, unikalus Nr. 2192-5000-2020

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo

Statybos pradžios – pabaigos metai: 1930

Baigtumas: 100%

Bendras plotas: 97,54 kv.m.

Tūris: 420 kub. m

Užstatytas plotas: 129,00 kv.m.

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 28 %

Kadastru duomenų nustatymo data: 1993-05-18

Pastato konstrukcijos: Pamatai – plytų, tinkuoti, sienos – plytų, pertvaros – plytų, tinkuotos, perdanga – medinė, grindys – lentų, stogas – vienišlaitė, medinė konstrukcija, danga – bitumas (atnaujinta), langai – mediniai su dvigubais stiklais, durys – medinės, filinginės, metalinės.

Erdvinis išplanavimas: Pastato 2C1p kadastriniai duomenys užfiksuoti 1993-05-18.

Pastatas yra vieno aukšto.

Pagrindinis plotas 79,22 kv.m.

Pagalbinis plotas 18,32 kv.m.

Pastato aukšto planas pateiktas ataskaitos prieduose.

Apžiūros dieną pastatas naudojamas savininko reikmėms. Patalpos naudojamos kaip dirbtuvės, yra kabinetai, tualetai, šiluminis mazgas.

Vidaus apdaila:

Patalpoje 1-1 grindų danga – keramikinės plytelės, sienos ir lubos dažytos. Patalpoje 1-2 grindų danga – lentų, kiliminė danga, sienos klijuotos tapetais, lubos dažytos. Patalpoje 1-3 grindų danga – presuoto kartono plokštės, sienos ir lubos dažytos. Patalpoje 1-4 grindų danga – keramikinės plytelės, sienos keramikinių plytelių/dažytos, lubos dažytos. Patalpoje 1-5 grindų danga – linoleumas, sienos ir lubos dažytos. Patalpoje 1-6 grindų danga – parketas, sienos klijuotos tapetais, lubos – apdailinių gipso plokščių.

Patalpose nuo 1-7 iki 1-9 grindų danga – keramikinės plytelės, betonas, laminatas, sienos keramikinių plytelių/dažytos, lubos dažytos. Patalpose 1-10 ir 1-11 grindys betono, sienos ir lubos dažytos. Patalpoje 1-12 grindys betono, sienos ir lubos be apdailos. Patalpoje 1-13 grindų danga – linoleumas, sienos ir lubos dažytos.

Patalpų apdailos būklė vidutinė. Pastato konstruktyvinių elementų, apdailos inžinerinės įrangos būklė – vidutinė.

Inžinerinė įranga. Elektra, centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų (patalpose pakeisti šilumos tiekimo vamzdiniai, sumontuoti plieniniai radiatoriai su šilumos reguliavimo prietaisais), vandentiekis – komunalinis, nuotekų šalinimas – komunalinis, vėdinimas – natūralus. Dujų nėra. Įrengta apsaugos nuo įsilaužimo signalizacija.

3. Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora), unikalus Nr. 2192-5000-2042

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kiti inžineriniai statiniai

Statybos pradžios - pabaigos metai: 1990

Baigtumas: 100%

Kadastru duomenų nustatymo data: 1993-05-18

Būklė. Vidutiniška

Kadastrinių matavimų byloje nurodyti šie kiemo statinius sudarantys statiniai:

Grindinys: medžiaga – asfaltbetonio danga, plotas 140 kv. m.;

Vartai: medžiaga – metaliniai, ilgis 5 m. plotas 4,0 kv.m.;

Tvora: medžiaga – metalinė, plotas 36 kv. m.;

Žolynas: medžiaga;

Vertintojas rėmėsi 1993-05-15 nustatytais nekilnojamojo turto kadastru duomenimis, užfiksuotais užsakovo pateiktoje kadastrinių matavimų bylos kopijoje ir 2019-01-28 Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo duomenimis.

Vertinamas Pastatas - Dizaino katedra 1C2p, unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastatas - Dizaino katedra 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020 ir kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora), unikalus Nr. 2192-5000-2042, yra panaudos teise naudojamame 0,0844 ha bendro ploto žemės sklype.

0,0844 ha žemės sklypas unikalus Nr.4400-0257-2001

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 2101/0003:519 Klaipėdos m.k.v.

Registro Nr.44/175615

Matavimų tipas. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

Fizinė charakteristika. Sklypo plotas 0,0844 ha. Sklypas lygaus reljefo, privažiavimas iš S. Daukanto, Ligoninės ir Šaulių gatvių, asfaltuotas. Įvažiavimas į kiemą iš Šaulių gatvės. Takai prie pastatų asfaltuoti, žolynas. Teritorija aptverta metaline tvora.

Specialios naudojimo sąlygos:

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0844 ha

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0006 ha

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0321 ha

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

Vertinamo objekto fotografijos pateiktos ataskaitos prieduose.

Turto vertę įtakojantys veiksniai

Vertę didinantys veiksniai:

vertinamas objektas yra labai patrauklioje ir paklausioje miesto vietoje;
nesudėtingas pastatų patalpų pritaikymas alternatyviam naudojimui;
patogus privažiavimas;
yra vidinis kiemas.

Vertę mažinantys veiksniai:

nenustatyti.

Vertinamo turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas, geriausias panaudojimas

„Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto panaudojimui. 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.“

„Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

a) nustatoma, ar toks panaudojimas yra įmanomas, ar atsižvelgiama į tai, ar rinkos dalyviai laikys jį racionalių;

b) nustatoma, ar toks panaudojimas yra teisiškai leidžiamas, ar atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus, pvz., teritorijos planavimo sprendinius;

c) atsižvelgiant į reikalavimą, kad turto panaudojimas būtų finansiškai įvykdomas, vertinama, ar kitoks fiziškai įmanomas ir teisiškai leidžiamas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui didesnę už esamą grąžą, įvertinus turto naudojimo paskirties pakeitimo išlaidas.“⁵

Europos Vertinimo Standartai (EVS 2016) pateikia tokį geriausio turto panaudojimo apibrėžimą:

„Geriausias turto panaudojimas - nauda, galima vertės nustatymo dieną, siūlanti aukščiausią vertę remiantis racionaliais lūkesčiais.“

Turtas apžiūrėjimo dieną naudojamas pagal paskirtį (eksplotuojamas), esamoje fizinėje – funkcinėje būklėje naudojamas pagrindinei daikto naudojimo paskirčiai.

Vertinamo turto plėtros galimybės nenumatytos, t.y. turto vertintojui nepateikti Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimais numatyti būtini dokumentai, suteikiantys galimybę spręsti apie vertinamo nekilnojamojo turto plėtros perspektyvas.

Vertės nustatymo datai geriausias vertinamo turto objekto panaudojimas atitinka jo panaudojimą pagal jo tikslinę paskirtį.

Turto vertintojo nuomone, atsižvelgiant į panašaus turto paklausą, alternatyvus vertinamo turto panaudojimas būtų įmanomas administracinei paskirčiai.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamasis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamasis 2020-01-20 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti vertinamo objekto, kurį sudaro panaudos teise naudojamame 0,0844 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0257-2001 esantis pastatas – Dizaino katedra 1C2p bendro 359,72 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastatas - Dizaino katedra 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042, Klaipėda, S. Daukanto g. 16, rinkos vertę nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Vertės nustatymo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų (pagal TVS):

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

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

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

2020-01-20 turto vertinimo sutarties tikslas suponuoja išvadą, kad turi būti nustatoma rinkos vertė.

⁵ Informacijos šaltinis: Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS) 2017 m.

Vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais (2017) rinkos vertės sąvoka taikoma vadovaujantis šiuo konceptualių suvokimu (aiškinimu) :

a) „apskaičiuota suma“ apibūdina kainą, išreikštą pinigų suma, mokėtina už turtą rinkos sandoriu tarp nesusijusių šalių. Rinkos vertė yra labiausiai tikėtina kaina, kurią galima pagrįstai gauti rinkoje vertinimo dieną, laikantis rinkos vertės apibrėžimo. Tai yra geriausia kaina, kurią pagrįstai gali gauti pardavėjas ir palankiausia kaina, kurią pagrįstai gali gauti pirkėjas. Ši apskaičiuota konkrečiai neįtraukia apskaičiuotos kainos, kuri padidėjo ar sumažėjo dėl specialių sąlygų ar aplinkybių, tokių kaip netipinis finansavimas, pardavimas ir atgalinės nuomos susitarimas, specialūs svarstymai arba nuolaidos, kurias suteikė bet kuris asmuo, susijęs su pardavimu, arba bet koks vertės elementas, galimas tam tikram savininkui ar pirkėjui;

b) „Turtas ar įsipareigojimas turėtų būti keičiamas“ nurodo faktą, turto ar įsipareigojimo vertė yra apskaičiuota suma, o ne iš anksto nustatyta suma ar reali pardavimo kaina. Tai yra sandorio kaina, kuri vertinimo dieną atitinka visus rinkos vertės apibrėžimo elementus;

c) „Vertinimo dieną“ nurodo, kad vertė atitiktų konkrečią datą. Kadangi rinkos ir jų sąlygos gali keistis, apskaičiuota vertė gali būti neteisinga ar netinkama kitu metu. Vertinimo suma atspindės rinkos būseną ir aplinkybes vertinimo dieną, o ne kitos dienos;

d) „Tarp norinčio pirkėjo“ apibūdina tą, kuris yra motyvuotas, tačiau neverčiamas pirkti. Šis pirkėjas nei labai trokšta, nei yra pasiryžęs pirkti bet kokia kaina. Šis pirkėjas taip pat yra tas, kuris perka pagal dabartinės rinkos realijas ir dabartinius rinkos lūkesčius, o ne pagal numanomą ar hipotetinę rinką, kurios negalima įrodyti, ar nemanoma, kad tokia gali egzistuoti. Numanomas pirkėjas nemokėtų didesnės kainos nei ta, kuri nustatyta rinkos. Dabartinis pirkėjas yra tarp tų, kurie sudaro „rinką“;

e) „Ir norintis pardavėjas“ nėra pardavėjas, kuris yra itin trokštantis ar verčiamas parduoti už bet kokią kainą, tačiau ir nėra pasiruošęs primygtinai reikalauti kainos, pagrįstai neatsižvelgdamas į dabartinę rinką. Norintis pardavėjas yra motyvuotas parduoti turtą rinkos sąlygomis už geriausią pasiekiamą kainą atviroje rinkoje po rinkodaros proceso, kad ir kokia ta kaina galėtų būti. Faktinės realaus pardavėjo aplinkybės neįeina į šį svarstymą, kadangi norintis pardavėjas yra hipotetinis savininkas;

f) „Sandoris tarp nesusijusių šalių“ yra toks, įvykstantis tarp šalių, tarp kurių nėra specialaus ryšio, pvz., pagrindinių ir dukterinių bendrovių, nuomotojo ir nuomininko, dėl kurių kainos lygis gali būti nebūdingas rinkai arba išpūstas. Laikoma, kad rinkos vertės sandoris yra tarp nesusijusių šalių, kurių kiekviena veikia nepriklausomai;

g) „Po tinkamo rinkodaros proceso“ reiškia, kad turtas buvo viešinamas rinkoje tinkamiausiu būdu, kad būtų galima jį parduoti geriausia kaina, pagrįstai gaunama pagal rinkos vertės apibrėžimą. Pardavimo metodas laikomas tuo, kuris tinkamiausias gauti geriausią kainą rinkoje, prie kurios pardavėjas turi prieigą. Ekspozicijos trukmė nėra fiksuotas laikotarpis, jis gali skirtis nuo turto tipo ir rinkos sąlygų. Vienintelis kriterijus yra tas, kad privalo būti pakankamai laiko, kad turtą pastebėtų tinkamas rinkos dalyvių skaičius. Ekspozicijos laikotarpis vyksta prieš vertinimo dieną;

h) „Kai šalys veikė sąmoningai, atsargiai“ leidžia daryti prielaidą, kad ir norintis pirkėjas, ir norintis pardavėjas pagrįsta informuoti apie turto pobūdį ir savybes, jo realų ir potencialų naudojimą, taip pat apie padėtį rinkoje vertinimo dieną. Taip pat manoma, kad kiekvienas atsargiai naudosis šiomis žiniomis, siekdamas kainos, kuri palankiausia pagal atitinkamą padėtį sandorio atveju. Atsargumas vertinamas atsižvelgiant į padėtį rinkoje vertinimo dieną, o ne dėl to, kad būtų galima apie tai kalbėti vėliau. Pavyzdžiui, nebūtinai laikoma neatsargumu, kai pardavėjas parduoda turtą rinkoje, krintant kainoms, už kainą, kuri žemesnė už ankstesnį rinkos lygį. Tokiais atvejais, kaip ir būna kitais atvejais, kai vyksta mainai keičiantis kainoms, atsargus pirkėjas ar pardavėjas veiks pagal geriausią tuo metu turimą rinkos informaciją;

i) „Ir be prievartos“ nustato, kad kiekviena šalis yra motyvuota vykdyti sandorį, tačiau nė viena nėra verčiama ar nepagrįstai spaudžiama užbaigti jį.

Rinkos vertės sąvoka reiškia kainą, dėl kurios deramasi atviroje ir konkurencingoje rinkoje, kurios dalyviai veikia laisvai. Turto rinka gali būti tarptautinė rinka arba vietinė rinka. Rinką galėtų sudaryti daugybė pirkėjų ir pardavėjų arba jai galėtų būti būdingas ribotas rinkos dalyvių skaičius. Rinka, kurioje laikoma, kad turtas yra ekspozicijoje pardavimui, yra ta rinka, kurioje turtas yra teoriškai keičiamas ar įprastai keičiamas.

Europos vertinimo standartų (EVS 2016; European Valuation Standards 2016, The European Group of Valuers' Association (TEGoVA)) 1.1 punkte akcentuojama „<...> „Vertė“ nereiškia konkrečios kainos, realios sumos, kuri tikėtina būtų sumokėta konkretaus sandorio tarp konkrečių šalių atveju. <...> Konkurencija pasižyminčios rinkos kontekste vertė yra veikiau pagrįstai tikėtina suma, t.y. vertės nustatymo dieną labiausiai tikėtina kaina esant duotosioms rinkos sąlygoms <...>“.

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

Pagrindiniai kriterijai, įtakoiantys turto vertę:

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

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

Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu

Rinkos vertės paskaičiavimai yra atlikti remiantis tokio tipo nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandorių kainomis, užregistruotomis VĮ Registrų centras duomenų banke ir tokio tipo nekilnojamojo turto pasiūla ir paklausa Klaipėdos miesto savivaldybėje.

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

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

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

Čia PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė,

RV – vertinamojo objekto rinkos vertė.

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

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

Palyginamųjų objektų porinės analizės būdas. Šis būdas naudojamas „<...>“ kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkrečios charakteristikos indėlis vertei „<...>“. „⁶ Tačiau nepakanka pirkimo-pardavimo sandorių analogiškų ir atitinkančių poravimui keliamiems reikalavimams. Pavyzdžiui, palyginamųjų objektų labai skiriasi vietovė, pardavimo laikas ir kiti parametrai. Tai apsunkina porinės analizės būdo panaudojimą.

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

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

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

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

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

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

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

Ekspertinis skaičiavimo būdas. Patikslinimų dydžiai vertintojo nustatomi naudojant asocijuotų struktūrų periodiškai atliekamas rinkos duomenų analizes, nepriklausomų ekspertų statistikos principais pagrįstus apklausos rezultatus. Vertinimui atlikti reikiamos informacijos pagrįstumą rinkos duomenimis užtikrina įmonės, asociacijos ar valstybės įstaigos, kurios aprėpia platesnę vertinimo objektų rinkos duomenų ar nepriklausomų ekspertų apklausų imtį ir gali pateikti objektyvų rinkos tendencijų vertinimą. Vertintojas taiko vertinimo pataisų kriterijų ir subkriterijų reitingavimo (rangavimo) būdą, pagrįstą UAB „Lituka“ ir Ko vadovaujamo tyrimo 2015–2016 m. apibendrinta medžiaga, publikuojama elektroniniuose leidiniuose⁷.

Vadovaudamasis Turto ir verslo vertinimo metodikos 58.2 punktu, Europos vertinimo standartuose 7-ajame EVID pateikiamomis rekomendacijomis, elektroniniu leidiniu „Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo bei prekybos/komercinės paskirties turto tipams“ (ISSN2424-4392) ir UAB „Latmas“ vertintojų, asistentų, nekilnojamojo turto pardavėjų, apklausos duomenimis, siekiant suvienodinti taikomų pataisų skaičiavimą, vertinant turtą, pataisų skaičiavimui naudojami kriterijai ir subkriterijai patvirtinti 2015-10-22 UAB „Latmas“ direktoriaus Įsakymu Nr. 3-40-b „Dėl vertinamo negyvenamosios paskirties turto pataisų skaičiavimo“.

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

Vertintojas surinko ir išanalizavo per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VĮ Registrų centras duomenų bazėje užregistruotų mokslo, kultūros ir švietimo paskirties nekilnojamojo turto objektų sandorių kainų duomenis.

„Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijoje 2015–2019 m. laikotarpiu mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio paskirčių objektų sandorių, žr. 1 lentelėje.

⁷ Elektroninis leidinys „Lyginamojo metodo pataisos kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei“ (ISSN 2424-3809), 2015. Elektroninis leidinys „Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo bei prekybos/komercinės paskirties turto tipams“ (ISSN2424-4392), 2015. Elektroninis leidinys „Su rizika susijusių kriterijų reikšmingumas taikant pajamų metodą“ (ISSN2424-5364), 2016.

1 lentelė. Klaipėdos miesto savivaldybės 2015–2019 m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui. ⁸

	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	512	3	3650	617	387	528
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	10310	3	14304	924	334	906
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	585	2	1681	613	298	579
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	383	8	4195	617	387	528
Administracinės ir gydymo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	284	1	7193	788	563	710
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	2867	3	3746	155	128	137
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	2	296	1195	745	636	745

Dėl nepakankamo mokslo, kultūros ir švietimo paskirties nekilnojamojo turto objektų sandorių kainų kiekio, vertintojas surinko ir išanalizavo administracinės paskirties objektų sandorių kainas Klaipėdos miesto savivaldybėje. *Vertintojo nuomone vertinamas objektas gali būti naudojamas administracinei paskirčiai.*

Lyginant administracinės ir mokslo, kultūros ir švietimo paskirties nekilnojamojo turto objektų sandorių kainas, VĮ „Registrų centro“ duomenimis fiksuojamas mažiausias sandorių kainų skirtumas, lyginant su kitų paskirčių objektų pardavimo kainomis.

Atsižvelgus į minėtas aplinkybes, vertinant turtą, palyginimui vertintojas pasirinko Klaipėdos senamiestyje, toje pačioje verčių zonoje (20.1), kurioje yra vertinamas turtas, panašiais individualiais požymiais pasižyminčių administracinės paskirties pastatų ir jų kompleksų, 36 mėnesių laikotarpyje įvykusių ir VĮ „Registrų centro“ duomenų bazėje užregistruotų sandorių kainas.

Vertintojas atrinko tris lyginamuosius objektus būdingiausius vertinamam turtui.

Pasirenkant lyginamuosius objektus vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertei nustatyti turto vertintojui dažniausiai yra pasiekama informacija apie šiuos lyginamuosius nekilnojamojo turto objektus bei jų charakteristikas tokia apimtimi, kokia šią informaciją pateikia VĮ Registrų centras registruotiems vartotojams.

Pagal sutartį iš VĮ Registrų centro gaunamoje oficialioje informacijoje apie nekilnojamojo turto sandorius neteikiami duomenys apie pirkimo ir finansavimo sąlygas bei parduotų (išnuomotų) objektų būklę, todėl vertintojas negali disponuoti pilna informacija apie parduotus (išnomuotus) nekilnojamojo turto objektus, kas galėjo turėti įtakos turto vertinimo rezultatų tikslumui.

Ne visa informacija, kuri yra reikalinga nustatyti turto vertei lyginamuoju metodu, yra pateikta vertintojams prieinamose duomenų bazėse. Vertintojui nebuvo žinomos lyginamojo objekto pirkimo – pardavimo sąlygos, fizinė būklė, faktinis panaudojimas. Todėl, jei vertintojai atlikdami skaičiavimus, nedisponavo konkrečia ir patikima informacija apie lyginamojo objekto tam tikras savybes, jis skaičiavimo lentelėje fiksuoja tą faktą, kad neturi tikslių duomenų apie tai (daro įrašą „nėra duomenų“) ir remdamasis savo patirtimi daro prielaidą apie galimus ir labiausiai tikėtinus šio lyginamojo objekto duomenis.

⁸ www.kada.lt; Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. 2019-01-01-2019-12-02

Lyginamuoju metodu atliktų skaičiavimų sekos ir rezultatai bei pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės

Kriterijai, kurie turi įtakos turto vertei yra šie: vieta, būklė, patalpų individualūs požymiai, patalpų dydis, inžinerinis aprūpinimas, priklausiniai. Vertinamas ir lyginamieji objektai buvo suskirstyti pagal šiuos kriterijus, suteikiant kiekvienam kriterijui reikšmę. Minėti kriterijai buvo suskirstyti į subkriterijus, jiems suteikiant atitinkamą skirtumo reikšmę. Reikšmių dydžiai ir skaičiavimai pateikiami vertinimo ataskaitos prieduose. Kriterijų ir subkriterijų reikšmės ir dydžiai nustatyti Europos vertinimo standartuose 7-ajame EVID pateikiamomis rekomendacijomis ir elektroniniu leidiniu "Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės / sandėliavimo bei prekybos / komercinės paskirties turto tipams" (ISSN2424-4392), taip pat 2015-10-22 UAB „Latmas“ direktoriaus Įsakymu Nr. 3-40-b „Dėl vertinamo negyvenamosios paskirties turto pataisų skaičiavimo“. Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimui naudotų lyginamųjų objektų individualių požymių charakteristika pateikiama 2 lentelėje.

2 lentelė. Lyginamųjų objektų individualių požymių charakteristika.

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3	Lyginamasis objektas Nr. 4
Adresas	Klaipėda, S. Daukanto g. 16	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Tomo g. Nr. 20..30	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, I. Kanto g. Nr. 30..40	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Turgaus g. Nr. 10..20	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Pievų Tako g. Nr. 30..40
Pavadinimas	Pastatas-Dizaino katedra, Pastatas – Dizaino katedra, kiemo statiniai	Administracinis pastatas	Administracinis pastatas, administracinis pastatas, kiemo statiniai, administracinės patalpos	Administracinis pastatas	Administracinis, garažas, fekalinė kanalizacija, vandentiekis
Paskirtis	Mokslo, kiti inžineriniai statiniai	administracinė	administracinė, inžineriniai statiniai	administracinė	administracinė, garažų
Sandorio data		2020 01	2019 11	2019 03	2017 02
Bendras plotas, kv.m.	359,72 97,54 (457,26)	568,26	685,8	925,44	446,33
Pardavimo kaina, Eur		429 000	650 000	415 000	192 000
1kv.m. pardavimo kaina, Eur		754,94	947,80	448,44	430,17
Vietovė	Zona 20.1	Zona 20.1	Zona 20.1	Zona 20.1	Zona 20.1
Sienų medžiaga	Plytos	Plytos	Plytos	Plytos	Plytos
Statybos / rekonstrukcijos metai	1929/1969, 1930, 1990	1924	1935/1996, 1935-1962/1996, 1997, 1936	1920/2007	1940
Baigtumas	100%	100%	100%	98%	100%
Šildymas	Centrinis šildymas iš central. sistemų	Centrinis šildymas iš central. sistemų	Centrinis šildymas iš central. sistemų, Vietinis centrinis	Centrinis šildymas iš central. sistemų	Centrinis šildymas iš central. sistemų
Vandentiekis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis
Nuotekų šalinimas	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis
Dujos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
Elektra	Yra	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų
Vėdinimas	Yra	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų
Saugos signalizacija	Yra	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3	Lyginamasis objektas Nr. 4
Gaisro signalizacija	Yra	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų
Priklausiniai	Kiemo statiniai	Nėra duomenų	Kiemo statiniai	Nėra duomenų	Nėra duomenų

Lyginamųjų objektų pirkimo sandoriai įvyko 2017, 2019 ir 2020 metais.

Remiantis VĮ Registrų centras sandorių kainų duomenimis, per laikotarpį nuo 2017 vasario mėn. iki vertinamo turto apžiūros dienos analogiško segmento nekilnojamojo turto kainų pokytis nebuvo fiksuotas.

Vertintojas neturi kitos papildomos informacijos apie laiko įtaką analogiško ar panašaus turto vertei, todėl laiko pataisa netaikoma.

Vertinamas objektas pagal VĮ Registrų centro sudarytą verčių žemėlapi yra verčių zonoje 20.1 Lyginamieji objektai taip pat yra verčių zonoje 20.1, todėl vietovės pataisa netaikoma.

Kitos pataisos nustatytos remiantis elektroniniu leidiniu "Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės / sandėliavimo bei prekybos / komercinės paskirties turto tipams" (ISSN2424-4392), taip pat 2015-10-22 UAB „Latmas“ direktoriaus Įsakymu Nr. 3-40-b „Dėl vertinamo negyvenamosios paskirties turto pataisų skaičiavimo“.

Kitų požymių atžvilgiu skirtumai tarp vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų yra nežymūs, todėl pataisos netaikomos.

Patikslinimų dydžių skaičiavimui buvo naudojama skirtumų skalės lentelė Nr. 3.

3 lentelė. Skirtumų skalė.

Eil. Nr.	Skirtumų vertinimo skalė	Reikšmė, %
1.	Nėra skirtumo	0,00%
2.	Maži	25,00%
3.	Vidutiniai	50,00%
4.	Dideli	75,00%
5.	Labai dideli	100,00%

Patikslinimų dydžių dėl ploto skirtumo skaičiavimui buvo naudojama skirtumų skalės lentelė Nr.4

4 lentelė. Skirtumų skalė.

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

Vertinamo objekto, esančio Klaipėdoje, S. Daukanto g. 16 rinkos vertės skaičiavimas lyginamuoju metodu pateikiamas 5 lentelėje.

5 lentelė. Skaičiavimai lyginamuoju metodu.

	Lyginamasis objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3	Lyginamasis objektas Nr. 4
Adresas	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Tomo g. Nr. 20..30	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, I. Kanto g. Nr. 30..40	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Turgaus g. Nr. 10..20	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Pievų Tako g. Nr. 30..40
Sandorio data	2020 01	2019 11	2019 03	2017 02
Plotas, kv.m.	568,26	685,8	925,44	446,33
Ploto skirtumas %	24,28	49,98	102,39	-2,39
Pardavimo kaina, Eur	429 000	650 000	415 000	192 000
1 kv.m. kaina, Eur	754,94	947,80	448,44	430,17
<i>Pataisos koeficientai</i>	Pataisa	Pataisa	Pataisa	Pataisa
Vieta	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Būklė	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pastatų charakteristika	-2.00%	-3.00%	-6.00%	-2.00%
Dydis	1.08%	7.50%	10.00%	0.00%
Inžinerinė įranga	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Priklausiniai	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pataisų suma, %	-0.92%	4.50%	4.00%	-2.00%
Pataisų suma, Eur	-6,95	42,65	17,94	-8,60
Patikslinta 1 kv.m. kaina, Eur	747,99	990,45	466,38	421,57

Lyginamųjų objektų patikslinta vieno kvadratinio metro pardavimo kaina svyruoja nuo 421,57 Eur iki 990,45 Eur, todėl skaičiavime vertintojas taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą:

$$(747,99 + 990,45 + 466,38 + 421,57) / 4 = 656,60 \text{ Eur/kv.m.}$$

Apskaičiuojama vertinamo objekto, esančio S. Daukanto g. 16, Klaipėdoje rinkos vertė:

$$RV = 656,60 \text{ Eur/kv.m.} \times 457,26 \text{ kv. m.} = 300\,237 \text{ Eur}$$

Priimama: **300 000 Eur**

Tarpinė išvada: Vertinamo objekto, kurį sudaro panaudos teise naudojamame 0,0844 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0257-2001 esantis Pastatas - Dizaino katedra 1C2p bendro 359,72 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastatas - Dizaino katedra 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042, Klaipėda, S. Daukanto g. 16, rinkos vertė apskaičiuota lyginamuoju metodu vertinimo dieną yra **300 000 Eur** (trys šimtai tūkstančių eurų).

Turto vertės nustatymas pajamų metodu

Metodo pagrindą sudaro būsimų grynujų pinigų srautų prognozės ir jų dabartinė vertė. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai atspindės turto vertę rinkoje. Vertinamas turtas yra mokslo paskirties, vertintojo nuomone jis gali būti išnuomotas tokiai pačiai ar panašiai veiklai ir duoti pajamas iš patalpų nuomos.

Vertinant turtą pajamų metodu buvo taikytas diskontuotų pinigų srautų būdas.

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

Taikant šį metodą, visi būsimieji prognozuojamo periodo pinigų srautai perskaičiuojami į ekvivalentišką pinigų kiekį dabartiniu laiko momentu juos diskontuojant. Jeigu visi pinigų srautai yra diskretiški dydžiai CF_t, o diskonto norma periodu t yra r, tuomet esamoji vertinamo turto vertė yra lygi jo generuojamų piniginių srautų dabartinių verčių sumai:

$$V = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{FCF_t}{(1+r)^t}$$

čia V – turto vertė;

FCF – laisvieji pinigų srautai n-taisiais metais;

r – diskonto (grąžos) norma;

n – metų faktorius.

Klaipėdos miesto Senamiestyje, verčių zonose 20.1 panašių mokslo paskirties pastatų ir patalpų nuomos sandorių kainų pastaruoju metu VI „Registrų centre“ nėra registruota. Vertintojas apžiūrėjęs vertinamą turtą ir išanalizavęs vietos nuomos rinką, daro prielaidą, kad vertinamas objektas galėtų būti nuomojamas administracinei paskirčiai.

Administracinės paskirties pastatų ir patalpų nuomos kainos, priklausomai nuo transporto privažiavimo bei jo parkavimo galimybių, patalpų įrengimo lygio, pastato statybos metų ir eilės kitų veiksnių, yra įvairios.

Vertintojas naudodamasis VI Registrų centras duomenų baze, surinko informaciją apie 36 mėnesių laikotarpyje užregistruotų panašaus ploto, senos statybos administracinės paskirties objektų nuomos sandorių kainas Klaipėdos mieste, verčių zonoje 20.1.

Vertintojas atsižvelgdamas į vertinamo turto individualius požymius (statybos metai, sienų medžiaga, aukštų skaičius ir kt.) atrinko panašių išnuomotų nekilnojamojo turto objektų sandorių kainas.

Panašaus išnuomoto nekilnojamojo turto nuomos sandorių duomenys iš VI Registrų centro bazės pateikiami 6 lentelėje.

6 lentelė. Panašaus išnuomoto nekilnojamojo turto nuomos sandorių duomenys iš VI Registrų centro bazės

Eil. Nr.	Sandorio data	Adresas	Verčių zona	Statybos metai/rekonstravimo metai	Išnuomotas plotas, kv.m.	Pavadinimas	1 kv.m. nuomos kaina, Eur/mėn.
1.	2019-12	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, J. Karoso g. Nr. 1..10	20.1	1958	105,31	Ofiso patalpos	5,60
2.	2018-05	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Aukštoji g. Nr. 1..10	20.1	1910/1978	110,39	Administracinis	4,50
3.	2018-04	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Liepų g. Nr. 10..20	20.1	1959	193,35	Administracinės patalpos	5,88
4.	2017-11	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, M. Mažvydo al. Nr. 1..10	20.1	1956	90,01	Administracinės patalpos	4,44
5.	2017-08	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, H. Manto g. Nr. 10..20	20.1	1976	80 iš 137,62	Administracinės patalpos	7,87
6.	2017-07	Klaipėdos m. sav., Klaipėda, I. Kanto g. Nr. 20..30	20.1	1936	107 iš 107,39	Administracinės patalpos	3,74

Remiantis 6 lentelėje pateiktais lyginamųjų objektų nuomos sandoriais, matome, kad panašių nekilnojamojo turto objektų 1 kv.m. nuomos kaina svyruoja nuo 3,74 iki 5,60 Eur/kv.m./mėn. Vertintojas apskaičiavo vidutinę nuomos kainą, kuri yra lygi **5,34 Eur/1 kv.m./mėn.**

Vertinamas objektas yra labai patrauklioje miesto vietoje, su geru privažiu ir vidiniu kiemu. Vertintojas VI Registrų centro duomenis apie administracinės paskirties pastatų ir patalpų nuomos sandorių kainas naudojo atsižvelgdamas į vertinamo pastato ir patalpų būklę, bendrą plotą ir kt. individualius požymius.

Vertintojas priima, kad vertinamas objektas galėtų būti išnuomotas už vidutinę rinkos nuomos kainą 5,34 Eur/kv.m./mėn. Koridoriai, san. mazgai ir kt. patalpos įprastai išnuomos kartą su pagrindinėmis patalpomis. Apskaičiuojant bendrąsias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomos kaina dauginama iš bendro ploto.

Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė; tvora) įprastai išnuomos kartą su pastatais kaip jų priklausiniai. Tokio tipo statiniai nuomos pajamas generuoja kartu su pastatais, todėl jų nuomos pajamų atskirai neskaičiuojame.

Vertinamo objekto esamo laikotarpio galimų bendrųjų metinių pajamų iš nuomos struktūra pateikiama 7 lentelėje.

7 lentelė. Bendrosios metinės vertinamo objekto pajamos

Patalpų lokalizacija	Bendras plotas, kv.m.	Nuomos kaina, Eur/1 kv.m./ mėn.	Pajamos per metus, Eur
Pastatas – Dizaino katedra 1C2p	359,72	5,34	$359,72 \times 5,34 \times 12 = 23\,051$
Pastatas – Dizaino katedra 2C1p	97,54	5,34	$97,54 \times 5,34 \times 12 = 6\,250$
Viso:	457,26		29 301

Nekilnojamojo turto mokestis.

Nekilnojamojo turto mokestis paskaičiuojamas taip:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,8 proc.

Proporcingai pagal vertinamų patalpų bendrą plotą paskirstytas nekilnojamojo turto mokestis per metus sudaro:

Pastato – Dizaino katedros 1C2p unikalus Nr. 2192-5000-2016 = $218\,000 \times 0,008 = 1\,744$ Eur/per metus;

Pastato – Dizaino katedros 2C1p unikalus Nr. 2192-5000-2020 = $68\,800 \times 0,008 = 550$ Eur/per metus.

Kitiems inžineriniams statiniams – Kiemo statiniams (kiemo aikštelė; tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042 mokestinė vertė nėra nustatyta, todėl nekilnojamojo turto mokestis neskaiciuojamas.

Vertintojas priima, kad vertinamo objekto nekilnojamojo turto metinis mokestis yra lygus $1\,744 + 550 = 2\,294$ Eur

Galiojanti objekto mokestinė vertė – šaltinis VI „Registrų centro“ duomenys.

Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas – šaltinis <https://www.klaipeda.lt/lt/verslui/mokesciu-tarifai-ir-lengvatos/nekilnojamojo-turto-mokescio-tarifai/2253>

Žemės nuomos mokestis.

Žemės nuomos mokestis paskaičiuojamas taip:

Gyvenamųjų namų teritorijų naudojamai žemei 0,2 procento tarifas mokestinės žemės vertės, apskaičiuojamos pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus Žemės verčių žemėlapius.

Vertintojas priima, kad vertinamo objekto metinis žemės nuomos mokestis yra lygus $95\,700$ Eur (vertinimo dieną galiojanti mokestinė vertė) $\times 0,002 = 191$ Eur.

Žemės nuomos mokesčio tarifas – šaltinis <https://www.klaipeda.lt/lt/smulkiajam-verslui/mokesciu-tarifai-ir-lengvatos/valstybines-zemes-nuomos-mokescio-tarifai-ir-lengvatos/6685>

Draudimo išlaidos.

Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikos bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų atkūriamąją vertę, įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 proc. nuo vertinamo objekto atkūriamosios vertės. Pagal vertinamo objekto pastatų ir statinių atkūriamąją vertę metinė draudimo įmoka sudaro:

Pastato – Dizaino katedros 1C2p unikalus Nr. 2192-5000-2016 atkūriamoji vertė $62\,441\,000 \times 0,001 = 62$ Eur;

Pastato – Dizaino katedros 2C1p unikalus Nr. 2192-5000-2020 atkūriamoji vertė $44\,340 \times 0,001 = 44$ Eur;

Kitų inžinerinių statinių - Kiemo statinių (kiemo aikštelė; tvora) atkūriamoji vertė $2\,412 \times 0,001 =$

2 Eur

Vertintojas priima, kad vertinamo objekto metinės draudimo išlaidos yra lygios $62 + 44 + 2 = 108$ Eur.

Atkūriamoji vertė paskaičiuota remiantis UAB „Sistelos“ Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyną NTK 2020 XVI (žr. prieduose).

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Klaipėdos miesto savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo (administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1 - 0,1) = 0,9$.

Informacijos šaltinis: www.kada.lt; Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. 2019-01-01-2019-12-02

Vertintojas priimama, kad vertinamo turto pajamų netekimo koeficientas dėl neišnuomoto ploto lygus 0,10.

Turto valdymo išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

Informacijos šaltinis: www.kada.lt; Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. 2019-01-01-2019-12-02

Einamojo remonto išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu nustatyti procentinę dalį pajamų, skirtų einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1–3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

Informacijos šaltinis: www.kada.lt; Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. 2019-01-01-2019-12-02

Skaičiuojant savininko išlaidas, laikoma, kad nuomininkai sumoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

Apskaičiuojamos metinės išlaidos, susijusios su nekilnojamojo turto išlaikymu ir priežiūra. Apskaičiuotos išlaidos pateikiamos 8 lentelėje.

8 lentelė. Metinės išlaidos, susijusios su nekilnojamojo turto išlaikymu ir priežiūra.

Išlaidų pavadinimas	Metinės išlaidos, Eur
Lėšų praradimas dėl neužimtumo	2930
Nekilnojamojo turto mokestis	2294
Žemės nuomos mokestis	191
Draudimas	108
Turto valdymo išlaidos	586
Einamojo remonto išlaidos	586

Kitos prognozuojamo laikotarpio prielaidos

Lietuvos banko duomenimis „Prasta ir vis nuvilianti pasaulio ekonominė raida skatina atsargiai planuoti investicijas atvirajame ekonomikos sektoriuje. Nors eksportas iki šiol augo daug nei užsienio rinkos, visuomet yra neapibrėžtumai, ar eksporto rinkos dalys ir toliau taip veržliai kils. Numatoma, kad tiek investicijos, tiek eksportas – labiausiai pastaraisiais metais didėję realiosios ekonomikos rodikliai – kitąmet augs nuosaikiau. Taip pat daroma prielaida, kad investicijas mažiau skatins ir nebe tiek daug intensyvėsiantis ES paramos fondų naudojimas. Ekonominį aktyvumą ribos ir besikeičianti padėtis darbo rinkoje. Įmonėms lieka vis mažiau erdvės itin reikšmingai didinti darbo atlygį, o darbuotojų samdą vis nepalankiau veiks vidaus demografiniai pasikeitimai. Tai nereiškia, kad gyventojų pajamos nustos kilti – jos didės nemenkai, bet mažiau nei pastaruoju metu. Tai ribos privačiojo vartojimo plėtrą, kuri jau ir dabar menksta. Prognozuojama, kad po 3,7 proc. ekonomikos augimo 2019 m. Lietuvos ekonomika kitąmet padidės 2,5 proc.⁹

⁹ https://www.lb.lt/makroekonominės_proгноzes, žiūrėta 2019-12-19;

Vidutiniai užprognostiniai augimo tempai įvertinami atsižvelgiant į Tarptautinės ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (OECD) skelbiamos Eurozonos vystymosi prognozes, kurios pateikiamos 9 lentelėje.

9 lentelė.

Eil. Nr.	Rodiklis	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		A	B	C	D	E	F
1.	Eurozonos BVP prognozė, mln. USD	13 627 092	13 785 773	13 945 146	14 111 831	14 289 047	14 477 132
2.	Pokytis, %	1,31%	1,16%	1,16%	1,20%	1,26%	1,32%
3.	Vidutinė reikšmė (A+B+C+D+E+F)/6, %	1,23%					

Šaltinis: <https://data.oecd.org/gdp/gdp-long-term-forecast.htm#indicator-chart>

Atsižvelgiant į šias prognozes bei rinkos tendencijas, darome prielaidą, jog vertinamo objekto nuomos pajamos nuo 2021 metų didės 1,23 % per metus.

Remiantis šiomis prognozėmis, numatomos draudimo, turto valdymo ir einamojo remonto išlaidų didėjimas iki 1,23 % per metus.

Diskonto normos nustatymas

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

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

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

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

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

K_e – nuosavo kapitalo kaina

K_d – skolinto kapitalo kaina

E – nuosavo kapitalo rinkos vertė

D – skolinto kapitalo rinkos vertė

T – pelno mokesčio norma.

Nuosavo kapitalo kainos nustatymas

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

Nuosavo kapitalo kaštus naudojant CAPM modelį, nustatome pagal formulę:

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

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

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

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

α – specifinė veiklos rizika.

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

Rf pelno normą be rizikos nustatome 0,31 %, t.y. Ilgalaikių Lietuvos Vyriausybės vertybinių popierių paskutinių 13 mėnesių vidutinis pajamingumas, vertinant konvergenciją tarp ES valstybių narių, kuris yra 0,31.

Duomenų šaltinis: (Lietuvos bankas, Europos centrinis bankas

<http://www.ecb.int/stats/money/long/html/index.en.html>

($R_m - R_f$) - Rinkos rizikos premija (vidutinis vertybinių popierių rinkos pelningumas). Šalių su išvystyta kapitalo rinka vertybinių popierių (VP) rinkos rizikos premijai apskaičiuoti paprastai naudojami JAV kapitalo rinkos istoriniai duomenys. Rizikos premija iš investicijų į VP rinką yra skirtumas tarp investicijų į VP rinką gražos ir nerizikingos investicijų gražos normos. Sunku įvertinti šį rodiklį besivystančių ekonomikų (kaip Lietuvos) ir jų kapitalo rinkų pagrindu, dėl ilgalaikio vertybinių popierių rinkos duomenų trūkumo, palyginti labai mažos kapitalizacijos bei didelio spekuliatyvinio faktoriaus svorio. Todėl šio rodiklio nustatyme remtasi Niujorko universiteto Šterno verslo mokyklos profesoriaus Aswath Damodaran atliktu tyrimu. Remiantis A. Damodaran skaičiavimais vidutinė rinkos rizikos premija Lietuvai 2020 metų sausio mėnesio duomenimis yra 6,38 %.

Šalies užsienio skolinimosi reitingas vertinimo datai yra pagal Moody's - A3, pagal Standard & Poor's ir Fitch Ratings - A-.

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

http://www.finmin.lt/web/finmin/kredito_reitingai/lietuvos_kredito_reitingu_raida

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

Beta rodiklis gali būti apskaičiuojamas pagal formulę:

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

β_u - nesvertinio kapitalo beta

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

D/E - bendro įsiskolinimo ir nuosavybės santykis.

10 lentelėje pateikiamos 2020 metų sausio 20 d. Vakarų Europos ir besivystančių šalių nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių beta rodiklio reikšmės bei skolinto ir nuosavo kapitalo dalis visoje nuosavybėje. Pagal A. Damodaran Lietuva priskiriama besivystančių šalių regionui, siekiant išsamesnių duomenų galutinis rezultatas buvo priimtas kaip Europos ir besivystančių šalių apskaičiuotos betos bei skolinto ir nuosavo kapitalo dalies visoje nuosavybėje vidurkiai.

10 lentelė.

Eil. Nr.	Veiklos sektorius	Įmonių skaičius*	Beta*	E/(D+E)%	D/(D+E)%
	Vakarų Europa				
1.	Nekilnojamojo turto plėtra	60	0,79	56,55	43,45
2.	Nekilnojamojo turto investicijos	66	0,72	50,77	49,23
3.	Nekilnojamojo turto valdymas ir aptarnavimas	246	0,49	54,30	45,70
	Besivystančios šalys				
4.	Nekilnojamojo turto plėtra	728	1,10	39,53	60,47
5.	Nekilnojamojo turto investicijos	245	1,07	54,48	45,52
6.	Nekilnojamojo turto valdymas ir aptarnavimas	319	0,79	64,00	36,00
	Vidurkis (1+2+3+4+5+6)/6		0,83	53,27	46,73

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

Iš 10 lentelėje pateiktų duomenų matome, kad nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių vidutinė beta lygi 0,83. Vidutinė nuosavo kapitalo dalis sudaro 53,27%, vidutinė skolinto kapitalo dalis sudaro 46,73%.

α - specifinė veiklos rizikos premija nustatoma remiantis veiklos susijusios su nekilnojamojo turto nuoma rizikos analize ir įvertinama eksperimentiniu būdu.

Rizikos lygiui nustatyti naudota 11 reikšmių lentelė. Nustatant rizikos lygį vertintojas vadovavosi 2015-05-15 UAB „Latmas“ direktoriaus Įsakymu Nr. 3-20-b „Dėl negyvenamosios paskirties turto nuomos rizikos lygiui nustatyti naudojimo reikšmių“.

11 lentelė.

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

Premijos už papildomą riziką skaičiavimas pateikiamas 12 lentelėje. Skaičiuojant papildomą rizikos lygį vertintojas vadovavosi UAB „Latmas“ direktoriaus Įsakymu „Dėl negyvenamosios paskirties turto nuomos rizikos lygio skaičiavimo“ 2015-05-14 Nr. 3-19-b.

12 lentelė.

Nekilnojamojo turto rizikos priedas	Galima maksimali rizika	Rizikos lygis	Rizikos reikšmė	Svoris	Apskaičiuota reikšmė
1	2	3	4	5	2x4x5
Bendra investicijos rizika					
Ekonominės situacijos	3%	Minimali	25%	10%	0.03%
Mokesčių pasikeitimo	2%	Minimali	10%	10%	0.02%
Teisinio statuso	2%	Minimali	10%	10%	0.02%
Infliacijos	3%	Maža	25%	10%	0.08%
	10%				0,15%
Veiklos rizika					
Nuomos perspektyvos	10%	Maža	25%	40%	1,00%
Nuomininkų pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%	40%	1,00%
Patalpų užimtumas	10%	Vidutinė	50%	40%	2,00%
Subnuoma	5%	Vidutinė	50%	40%	1,00%
Nuomos sąlygų	5%	Vidutinė	50%	40%	1,00%
	40%				6,00%
Finansinė rizika					
Kapitalo struktūra	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Skolos gražinimo galimybės	4%	Minimali	10%	10%	0,04%
Kreditavimas	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
	10%				0,10%
Turto būklės rizika					
Pastato būklės rizika	5%	Vidutinė	50%	20%	0.50%
Patalpų pritaikymo rizika	5%	Vidutinė	50%	20%	0.50%
Atitikimo kokybės reikalavimams	5%	Vidutinė	50%	20%	0.50%
Turto vietos rizika	5%	Minimali	10%	20%	0,10%
	20%				1,60%
Kitos rizikos					
Likvidumo rizika	10%	Maža	25%	20%	0.50%
Rinkos vertės pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%	20%	0.50%
	20%				1,00%
	100%			100%	8,85%

Papildoma veiklos rizika α lygi 8,85 %.

Apskaičiuojame nuosavo kapitalo kaštus:

$$K_e = 0,31 + 0,83 \times (6,38) + 8,55 = 14,46 \%$$

Nuosavo kapitalo kaštai 14,46 %.

Skolinto kapitalo kainos nustatymas

Skolinto kapitalo kaštus priimame – 3,31 %, pagal Lietuvos banko skelbiamas „Paskolų eurai euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos“ paskutinių trylikos mėnesių vidurkis.

(šalinis https://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=9279&lang=lt)

Nuosavo kapitalo lyginamasis svoris priimamas pagal vidutinę nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių nuosavo kapitalo dalį (10 lentelė) – 53,27 %, skolinto kapitalo lyginamasis svoris priimamas analogiškai – 46,73 %.

Remiantis aukščiau išdėstytu vertintojas apskaičiuoja svertinių kapitalo kaštų vidurkį:

$$WACC = 14,46 \times 0,5327 + 3,31 \times (1 - 0,5327) \times 0,4673 = 9,02 \%$$

Priimame: 9,02 %

WACC = 9,02 %

Tęstinumo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

čia TV – tęstinumo vertė,

GPS_t - grynųjų piniginių srautai,

a – užprognostiniai augimo tempai,

RD – diskonto norma

Numatomi užprognostiniai augimo tempai 0%.

Turėdami prognozuojamas pajamas ir išlaidas apskaičiuojame grynuosius būsimuosius piniginius srautus (GPS), kuriuos diskontuojame nustatyta diskonto norma (0.0902). Apskaičiuojamos vertinamo turto tęstinumo ir rinkos vertės. Skaičiavimai pateikiami 13 lentelėje.

13 lentelė. Vertinamo objekto, Klaipėda, S. Daukanto g. 16 vertės skaičiavimas pajamų metodu

Metai	2020	2021	2022	2023	2024
Bendros pajamos per n – uosius metus, Eur (BP)	29301	29662	30026	30396	30770
Pajamų negavimas dėl užimtumo, Eur (PN)	2930	2966	3003	3040	3077
Grynosios pajamos, Eur (GP=BP-PN)	26371	26695	27024	27356	27693
Nekilnojamojo turto mokestis, Eur (NM)	2294	2294	2294	2294	2294
Žemės nuomos mokestis, Eur	191	191	191	191	191
Draudimo mokestis, Eur (PD)	108	109	110	111	112
Valdymo išlaidos, Eur (VI)	586	593	601	608	615
Einamojo remonto išlaidos, Eur (ERI)	586	593	601	608	615
Sąnaudos, Eur S=NM+PD+VI+ERI	3765	3780	3797	3812	3827
Grynųjų piniginių srautai n-aisiais metais GPS = GP-S, Eur	22606	22915	23227	23544	23866
Diskonto norma (RD)	0,0902				
Diskonto faktorius (1+RD) *t	1,0902	1,1885	1,2957	1,4126	1,5400
Diskontuotas PS, Eur	20736	19280	17925	16667	15497
Diskontuotų piniginių srautų suma DGP, Eur	90106				
Tęstinumo vertė, Eur $GPS_t \cdot (1+a) / (RD-a) / (1+RD)$	171805				
Rinkos vertė, Eur RV = DGP + TV	261911				

Priimama: **262 000 Eur**

Tarpinė išvada: vertinamo objekto, kurį sudaro panaudos teise naudojamame 0,0844 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0257-2001 esantis Pastatas - Dizaino katedra 1C2p bendro 359,72 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastatas - Dizaino katedra 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042, Klaipėda, S. Daukanto g. 16 rinkos vertė, apskaičiuota pajamų metodu vertinimo dieną, priimama **262 000 Eur** (du šimtai šešiasdešimt du tūkstančiai eurų).

Vertinamo objekto rinkos vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, lygi **300 000 Eur** (trys šimtai tūkstančių eurų), pajamų metodu – **262 000 Eur** (du šimtai šešiasdešimt du tūkstančiai eurų).

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

Galutinė išvada: vertinamo objekto, kurį sudaro panaudos teise naudojamame 0,0844 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0257-2001 esantis Pastatas - Dizaino katedra 1C2p bendro 359,72 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastatas - Dizaino katedra 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042, Klaipėda, S. Daukanto g. 16, rinkos vertė lygi **300 000 Eur** (trys šimtai tūkstančių eurų).

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo objekto, kurį sudaro panaudos teise naudojamame 0,0844 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0257-2001 esantis Pastatas – Dizaino katedra 1C2p bendro 359,72 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2016, Pastatas - Dizaino katedra 2C1p bendro 97,54 kv. m. ploto unikalus Nr. 2192-5000-2020, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė; tvora) unikalus Nr. 2192-5000-2042, Klaipėda, S. Daukanto g. 16, kaip visumos rinkos vertė lygi **300 000 Eur** (trys šimtai tūkstančių eurų).

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

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

Turto apžiūros diena: 2020-01-22

Turto vertės nustatymo diena: 2020-01-28

Ataskaitos surašymo data: 2020-02-03

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

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

Turto vertintoja

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000109



UAB „Latmas“ direktorius

Jolanta Atkočiūnienė

Vigintas Leonavičius

PRIEDAI

VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS



1 pav. Pastatas – Dizaino katedra 1C2p iš S. Daukanto gatvės. 2 pav. Pastatas – Dizaino katedra 1C2p ir 2C1p.



3 pav. Pastatas – Dizaino katedra 1C2p iš Šaulių gatvės. 4 pav. Pastatas – Dizaino katedra 1C2p iš Ligoninės gatvės.



5 pav. Pastatas – Dizaino katedra 1C2p iš kiemo pusės. 6 pav. Pastatas – Dizaino katedra 1C2p ir 2C1p iš kiemo pusės.



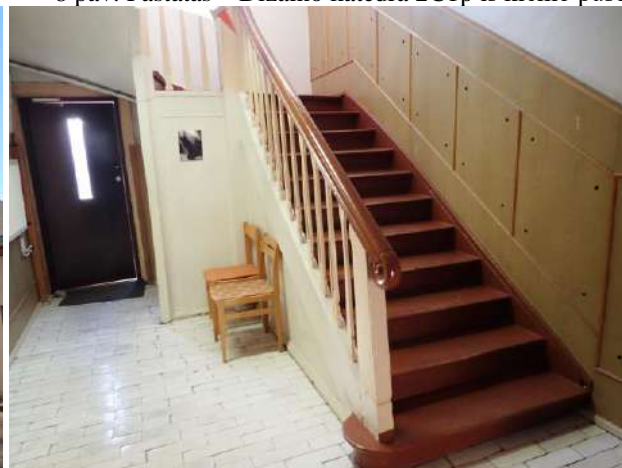
7 pav. Pastatas – Dizaino katedra 2C1p iš Šaulių gatvės.



8 pav. Pastatas – Dizaino katedra 2C1p iš kiemo pusės.



9 pav. Įėjimas į Pastatą – Dizaino katedrą 1C2p.



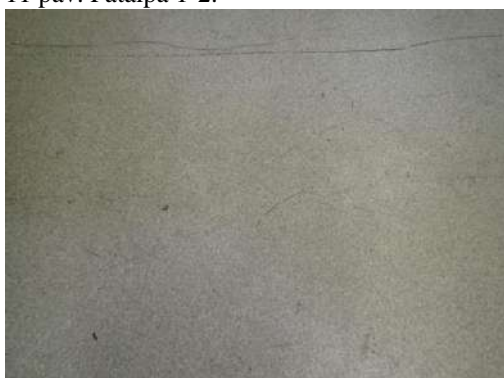
10 pav. Patalpa 1-2.



11 pav. Patalpa 1-2.



12 pav. Patalpa 1-3.



13 pav. Patalpos 1-3 grindys.



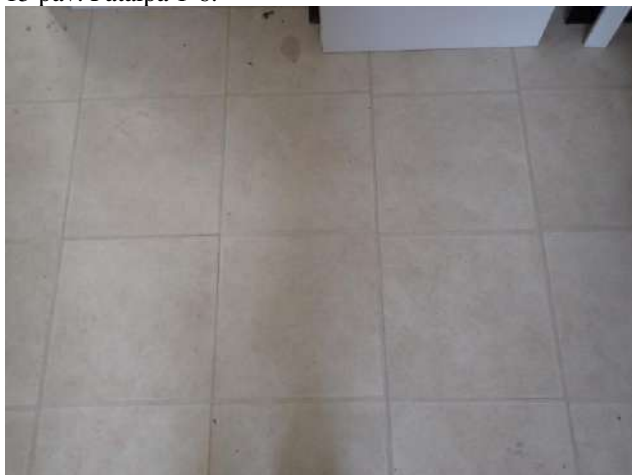
14 pav. Radiatorius.



15 pav. Patalpa 1-6.



16 pav. Patlpa 1-4.



17 pav. Grindų fragmentas.



18 pav. Lubų fragmentas.



19 pav. Patalpa 1-7.



20 pav. Patalpa 1-7.



21 pav. Patalpa 1-8.



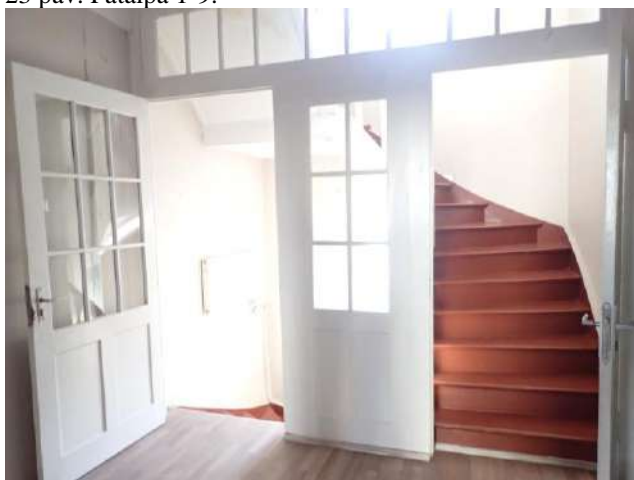
22 pav. Patalpa 1-7.



23 pav. Patalpa 1-9.



24 pav. Patalpa 1-10.



25 pav. Patalpa 1-12 (antras aukštas).



26 pav. Patalpa 1-15.



27 pav. Patalpa 1-16.



28 pav. Patalpa 1-17.



29 pav. Patalpa 1-18.



30 pav. Patalpa 1-19.



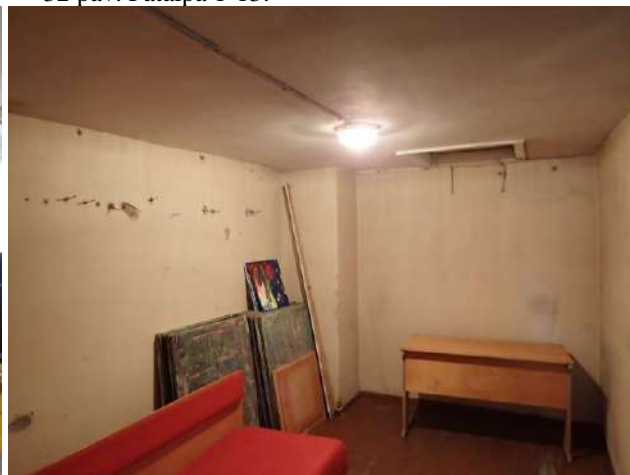
31 pav. Patalpa. 1-14.



32 pav. Patalpa 1-13.



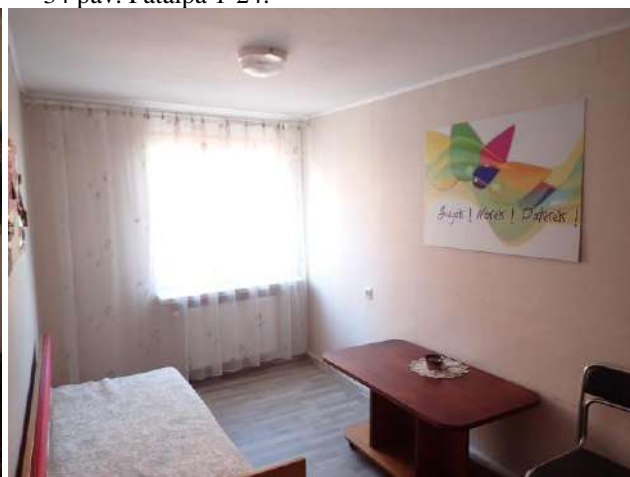
33 pav. Patalpa 1-25 (mansarda).



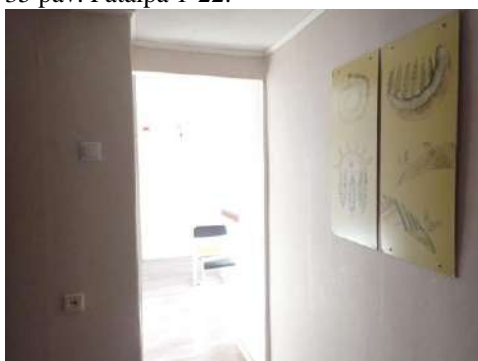
34 pav. Patalpa 1-24.



35 pav. Patalpa 1-22.



36 pav. Patalpa 1-23.



37 pav. Patalpa 1-21.



38 pav. Patalpa 1-20.

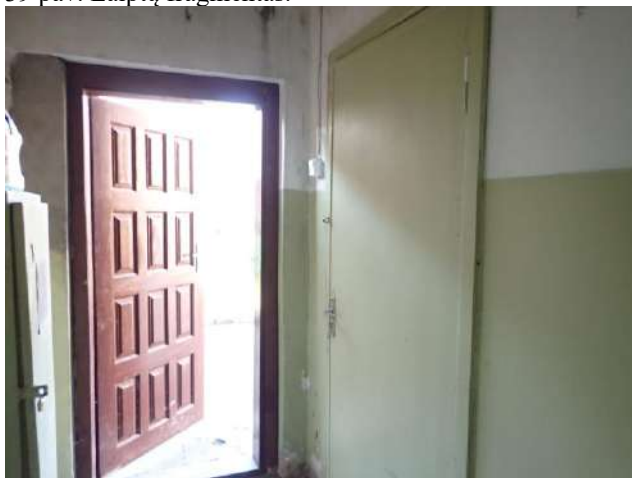
UAB „LATMAS“ VERTINIMO ATASKAITA Nr. 03-20-091



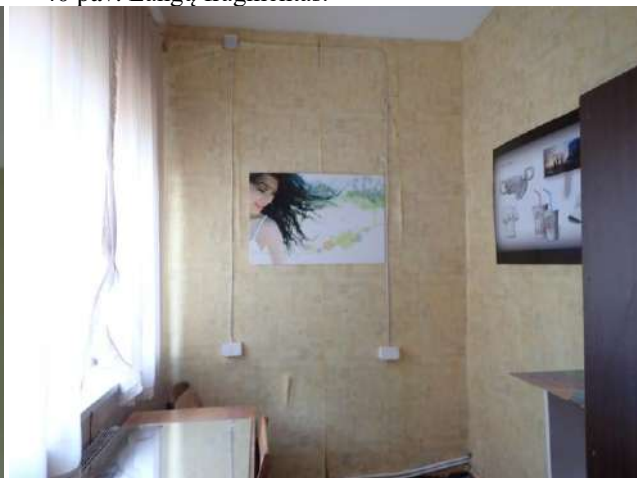
39 pav. Laiptų fragmentas.



40 pav. Langų fragmentas.



41 pav. Patalpa 1-1 pastate 2C1p.



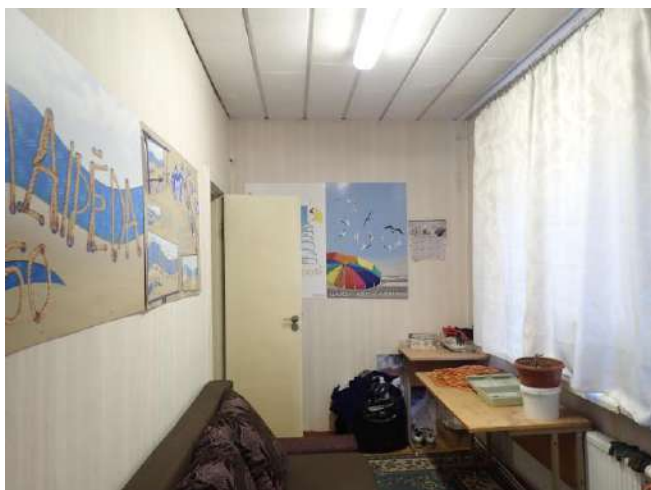
42 pav. Patalpa 1-2 pastate 2C1p.



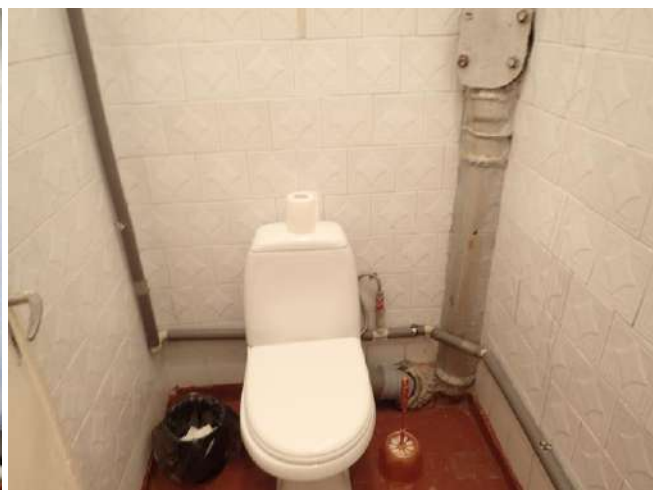
43 pav. Patalpa 1-3 pastate 2C1p.



44 pav. Patalpa 1-4 pastate 2C1p.



45 pav. Patalpa 1-6 pastate 2C1p.



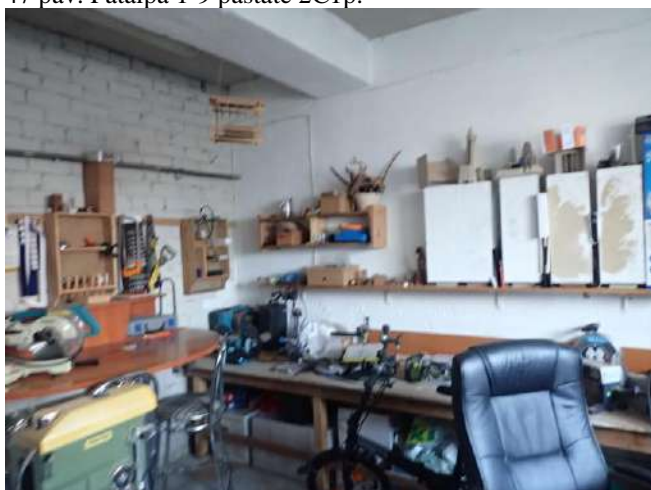
46 pav. Patalpa 1-8 pastate 2C1p.



47 pav. Patalpa 1-9 pastate 2C1p.



48 pav. Patalpa 1-10 pastate 2C1p.



49 pav. Patalpa 1-11 pastate 2C1p.



50 pav. Patalpa 1-12 pastate 2C1p.



51 pav. Patalpa 1-13 pastate 2C1p.

Pastatas - Dizaino katedra 1(2p, Pastatas - Dizaino katedra 2(1p)
kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora)
(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2020-01-22 Nr. 03-20-091
(data)

Klaipėda
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Klaipėda, S. Daukanto g. 16
2. Apžiūros data: 2020 m. sausio mėn. 22 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 10 val. 22 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste ataskaitoje
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu Vidutinė, tvarkinga.
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

Taip	Ne
<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. Viešoji įstaiga Vilniaus dailės akademija, Vilnius,
 - 7.2. Maistinės g. 6, 111950439
 - 7.3. _____

[Parasas]
(parašas)

[Parasas]
(parašas)

Turto vertintoja
Jolanta Atkočiūnienė

(vertintojo vardas, pavardė)

ALYDPAIS KLIMAS
(savininko /užsakovo /įgalioto asmens vardas, pavardė)

Vertinamo objekto, Klaipėda, S. Daukanto g.16, pataisų skaičiavimo lentelė

Kriterijaus klasė	Subkriterijus	Svoris		Lyginamasis objektas Nr. 1				Lyginamasis objektas Nr. 2				Lyginamasis objektas Nr. 3				Lyginamasis objektas Nr. 4			
		Subkriterijus	Kriterijus	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa
Vieša	Miestas, rajonas	20%	25%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%
	Zona	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Susisiekimas, soc. apl.	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Landšaftas, vietovės	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Kiti	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Būklė	Grindys	20%	15%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%
	Langai	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Durys	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Vidaus apdaila	40%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Kiti	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Pastato charakteristika	Slatybos/rekonstrukcijos metai	20%	20%	1	0,00%	0,00%	-2,00%	2	-25,00%	-1,00%	-3,00%	5	-100,00%	-4,00%	-6,00%	1	0,00%	0,00%	-2,00%
	Sienu medžiaga	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Išorės apdaila	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Aukštas	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	ENR klasė	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Dydis	Kiti (paskirtis)	10%	20%	5	-100,00%	-2,00%	1,08%	5	-100,00%	-2,00%	7,50%	5	-100,00%	-2,00%	10,00%	5	-100,00%	-2,00%	0,00%
	Patalpų plotas	50%		1,43	10,75%	1,08%		4	75,00%	7,50%		5,00	100,00%	10,00%		1,00	0,00%	0,00%	
	Kiti	50%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Šildymas	30%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Vandentiekis	15%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Inžinerinė įranga	Kanalizacija	15%	10%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%
	Dujos	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Elektra	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Vėdinimas	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Signalizacija	5%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Priklausiniai	Kiti	5%	10%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%
	uždara saugoma teritorija	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	parkavimas	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	kiti statiniai	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	gerbūvis	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	priklausiniai	20%		1	0,00%	0,00%	-0,92%				4,50%				4,00%				-2,00%

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2020-01-28 15:59:02

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/175615**
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
Sudarymo data: **2004-03-29**
Adresas: **Klaipėda, S. Daukanto g. 16**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**

Unikalus daikto numeris: **4400-0257-2001**

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: **2101/0003:519 Klaipėdos m. k.v.**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Gyvenamosios teritorijos**

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: **Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos**

Žemės sklypo plotas: **0.0844 ha**

Užstatyta teritorija: **0.0844 ha**

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**

Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**

Indeksuota žemės sklypo vertė: **24733 Eur**

Žemės sklypo vertė: **15458 Eur**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2004-01-13**

2.2. **Pastatas - Dizaino katedra**

Unikalus daikto numeris: **2192-5000-2016**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**

Žymėjimas plane: **1C2p**

Statybos pradžios metai: **1925**

Statybos pabaigos metai: **1925**

Rekonstravimo pradžios metai: **1969**

Rekonstravimo pabaigos metai: **1969**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Keramika**

Aukštų skaičius: **2**

Bendras plotas: **359.72 kv. m**

Pagrindinis plotas: **269.40 kv. m**

Tūris: **1423 kub. m**

Užstatytas plotas: **181.00 kv. m**

Koordinatė X: **6179410.15**

Koordinatė Y: **319699.81**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **7868 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **59 %**

Atkuriamoji vertė: **3226 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1975-01-28**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1993-05-18**

2.3. **Pastatas - Dizaino katedra**

Unikalus daikto numeris: **2192-5000-2020**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**

Žymėjimas plane: **2C1p**

Statybos pradžios metai: **1930**

Statybos pabaigos metai: **1930**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Asbestcementis**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **97.54 kv. m**
Pagrindinis plotas: **79.22 kv. m**
Tūris: **420 kub. m**
Užstatytas plotas: **129.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **377 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **28 %**
Atkuriamoji vertė: **271 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1975-01-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1993-05-18**

2.4. Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**
Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 2192-5000-2016, aprašytam p. 2.2.**
Aprašymas / pastabos: **(kiemo aikštelė; tvora)**
Unikalus daikto numeris: **2192-5000-2042**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Statybos pradžios metai: **1990**
Statybos pabaigos metai: **1990**
Baigtumo procentas: **100 %**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1993-05-18**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2004-03-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-642**

Įrašas galioja: **Nuo 2004-03-30**

4.2.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **pastatas Nr. 2192-5000-2016, aprašytas p. 2.2.**

pastatas Nr. 2192-5000-2020, aprašytas p. 2.3.

kiti statiniai Nr. 2192-5000-2042, aprašyti p. 2.4.

Įregistravimo pagrindas: **2003-01-09 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. IX-1289**

Įrašas galioja: **Nuo 2003-10-16**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė

Patikėtinis: **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.**

Įrašas galioja: **Nuo 2010-07-01**

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: **Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439**

- Daiktas: pastatas Nr. 2192-5000-2016, aprašytas p. 2.2.
pastatas Nr. 2192-5000-2020, aprašytas p. 2.3.
kiti statiniai Nr. 2192-5000-2042, aprašyti p. 2.4.
[registravimo pagrindas: 2014-09-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-694
[rašas galioja: Nuo 2014-10-29
- 6.2. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2004-03-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-642
[rašas galioja: Nuo 2004-03-30
- 6.3. Kiti servitutai (viešpataujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2004-03-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-642
Aprašymas: Teisė kitiems asmenis naudotis žemės sklypo dalimi prie pastato Šaulių g. pastato savininkams ar naudotojams remontuojant ar kitaip prižiūrint pastatą.
[rašas galioja: Nuo 2004-03-30
- 6.4. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2004-03-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-642
[rašas galioja: Nuo 2004-03-30

7. Juridiniai faktai:

- 7.1. Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)
Daiktas: pastatas Nr. 2192-5000-2016, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 1996-10-28 Kultūros vertybių apsaugos departamento įsakymas Nr. 120
Aprašymas: 2012-11-29 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 11-133, nekilnojamojo daikto kodas - 22012.
[rašas galioja: Nuo 2012-12-04
- 7.2. Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1996-10-28 Kultūros vertybių apsaugos departamento įsakymas Nr. 120
Aprašymas: 2012-11-29 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 11-132, nekilnojamojo daikto kodas - 22012
[rašas galioja: Nuo 2012-11-30
- 7.3. Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2004-03-30 Panaudos sutartis Nr. PN21/2004-007
[rašas galioja: Nuo 2004-05-19

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 9.1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Plotas: 0.0844 ha

[rašas galioja: Nuo 2020-01-02

9.2.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0006 ha

[rašas galioja: Nuo 2020-01-02

9.3.

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0321 ha

[rašas galioja: Nuo 2020-01-02

9.4.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

[rašas galioja: Nuo 2020-01-02

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

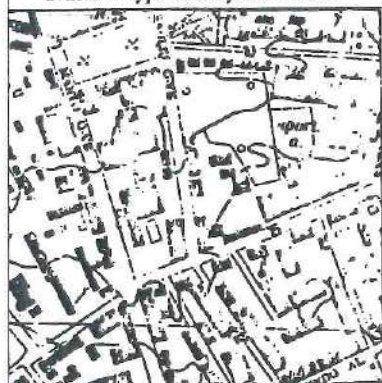
13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2020-01-28 15:59:02

Dokumentą atspausdino

JURGITA BARAUSKAITĖ

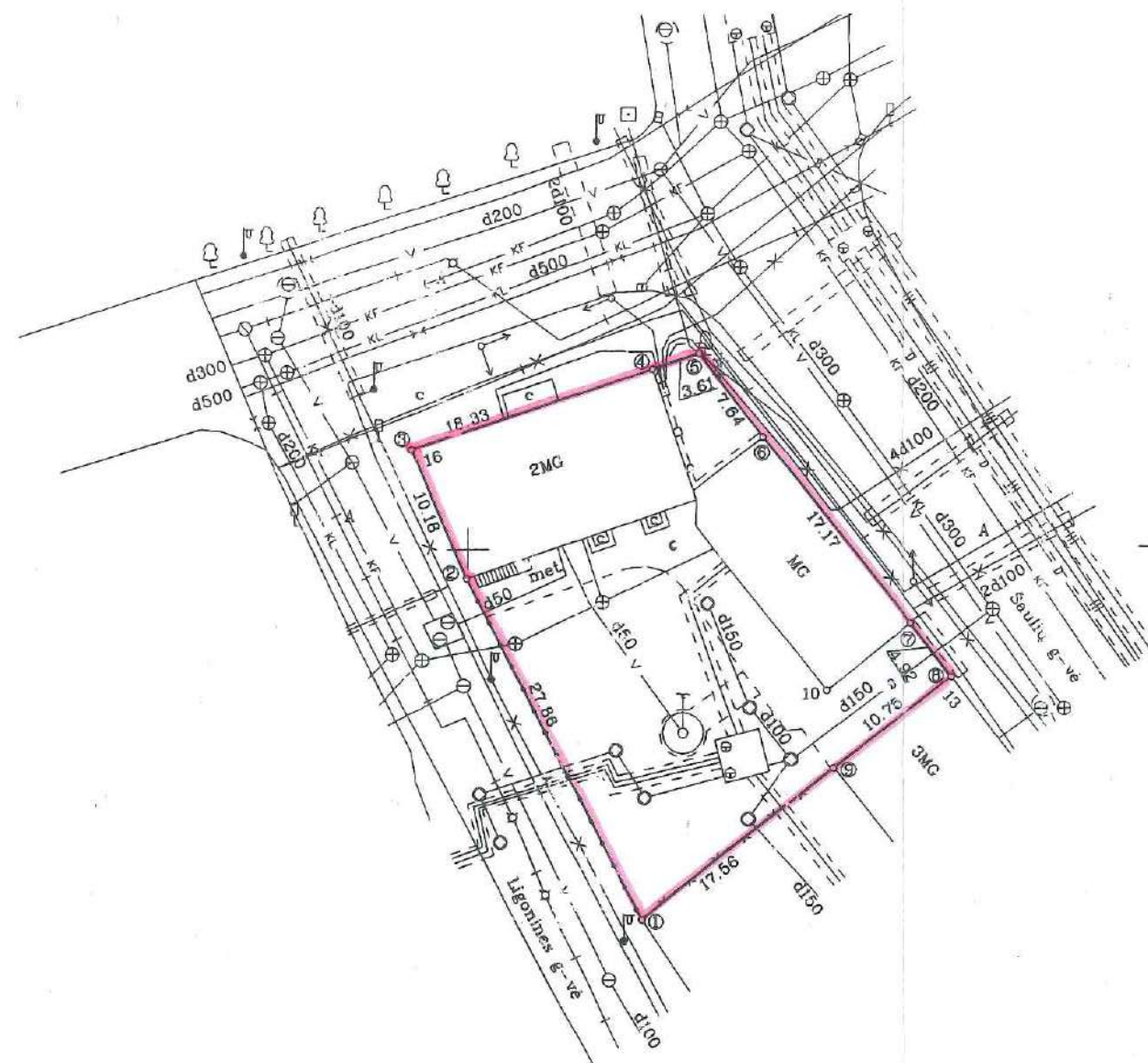
Žemės sklypo išdėstymo schema



ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:500

Sklypo plotas 844 m²

85-C-14



Kadastro:	vieta:	Klaipėda	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.	2	1	0	1 0 0 0 3

Galvė, namo Nr.	Daukanto g. Nr.16
Kaimas (miestelis)	
Seniūnija	
Miestas (rajonas)	Klaipėda
Apskritis	Klaipėdos

Gretimybė	Gretimų žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2-3	Ligoninės g.	
3-4-5	Daukanto g.	
5...8	Šaulių g.	
8-9-1	Šaulių g. Nr.13	

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS					
Eil. Nr.	Kodas	Aprašymo sk. Nr.	Pavadinimas	Apsaugos zona	Plotas m ²
1	6	VI	Elektros linijų a.z.	po 1 m.	6
2	49	XLIX	Vandentiekis	po 5 m.	220
3	49	XLIX	Kanalizacija	po 5 m.	497
4	48	XLVIII	Šiluminių tinklų a.z.	po 5 m.	321

Požeminės komunikacijos pažymėtos nuo planšetų 85-C-14

ŽEMĖS SERVIDUTAI 1. Teisė tiesli ir aptarnauti požeminės komunikacijos
2. Teisė naudoti žemės sklypo dalimi prie pastato Šaulių g. Nr.13 savininkams (naudotojams) remontuojant ar kitaip prižiūrint pastatą.

PASTABA: Žemės sklypas yra nekilnojamosios kultūros vertybės- miesto istorinės dalies (kodas U 16) teritorijoje.

SKLYPO RIBOS PAŽYMĖTOS KADASTRO ŽEMELAPYJE
VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO KLAIPĖDOS FILIALAS
inž. operatorė *Soela Petrauskienė*
pareigos *2004 m. 05 mėn. 19 d.*

Su paženklinimais vietovėje žemės sklypo ribomis, aprašytomis 2004 m. gruodžio mėn.13 d. žemės sklypo paženklinimo- parodymo akte, ir nustatyto ploto sutinku:

Žemės savininkas (naudotojas):

Vilniaus dailės akademija
(vardas, pavardė) *A. J. J. J.* 2004.01.13
(parašas) (data)

Klaipėdos apskrities viršininko administracijos
Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyrius

Patikrino: vyr. geodezininkas *S. Mačiulskis*
Patvirtino: skyriaus vedėjas

G. MAČIULSKIO PASLAUGŲ ĮMONĖ

Licencijos Nr.393 Licencija išduota 1996 09 23 Licencija galioja iki 2005 01 01

pareigos	v., pavardė	parašas	data
geod.	G. Mačiulskis	<i>[Signature]</i>	2004.01.13

X=22000.00
Y=6250.00

**VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS
SUTARTIS NR. PN21/ 2004-007**

2004 m. kovo 30 d

Klaipėda

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama Klaipėdos apskrities viršininkės VIRGINIJOS LUKOŠIENĖS, toliau vadinama valstybinės žemės valdytoja, atstovaujama Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjo SVAJŪNO MACIULSKIO, pagal Klaipėdos apskrities viršininko administracijos 2004 m. sausio 7 d. Įgaliojimą, reg. Nr. AR-118, ir VILNIAUS DAILĖS AKADEMIJA, į.k.1195043, esanti Maironio g.6, Vilniaus mieste, toliau vadinama valstybinės žemės naudotoja, atstovaujama rektoriaus ARVYDO ŠALTENIO, pagal akademijos statutą, sudarėme šią sutartį:

1. Panaudos sutartis sudaroma 0.0844 ha valstybiniam žemės sklypui, kadastrinis Nr. 2101/0003: 519, esančiam S. Daukanto g. 16 Klaipėdos mieste.

2. Žemės sklypo suteikimo naudotis terminas – devyniasdešimt devynių metų laikotarpiui, skaičiuojant nuo šios sutarties sudarymo dienos.

3. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, veiklos būdas ir pobūdis: kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorija, pastatams eksploatuoti.

4. Suteiktoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos bei naujų pastatų, statinių, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat pastatų ir (ar) įrenginių naudojimo sąlygos pasibaigus suteikiamo sklypo terminui:

4.1. pagal Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 6.557-straipsnio nuostatas.

4.2. pastatų rekonstrukcija ar naujų statyba - negalima.

5. Suteiktoje žemėje esančių požeminio bei paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas, kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos - nėra

6. Specialios žemės naudojimo sąlygos: 6 m² elektros kabelių (sąlygų VI skyrius), 497 m² kanalizacijos (sąlygų XLIX skyrius), 220 m² vandentiekio (sąlygų XLIX skyrius), 321 m² šiluminių tinklų (sąlygų XLVIII skyrius) apsauginėje zonoje, nurodytoje žemės sklypo ribų plane M 1:500, laikytis žemės naudojimo apribojimų, numatytų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintose specialiose žemės ir miško naudojimo sąlygose.

6.1. Naudotojas turi netrukdyti inžinerinius tinklus eksploatuojančiai organizacijai prižiūrėti ir remontuoti komunikacijas.

7. Kiti žemės naudojimo apribojimai - sklypas yra nekilnojamosios kultūros vertybės - miesto istorinės dalies (kodas U16) teritorijoje.

8. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės:

8.1. teisė tiesti ir aptarnauti inžinerines komunikacijas;

8.2. teisė kitiems asmenims naudotis žemės sklypo dalimi prie pastato Šiaulių g. 13 pastato savininkams ar naudotojams remontuojant ar kitaip prižiūrint pastatą.

9. Kiti žemės naudotojo įsipareigojimai - naudotojas įsipareigoja nepažeisti gretimų sklypų savininkų bei naudotojų interesų.

10. Atsakomybė už suteikiamos žemės sutarties pažeidimus- sutarties šalys už sutarties pažeidimą atsako Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

11. Ši sutartis gali būti nutraukta Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

12. Prie šios sutarties pridedamas suteikiamo naudotis žemės sklypo planas M 1: 500, kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties dalis.

13. Sutartį naudotojas savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamo turto registre.

14. Sutartis sudaryta dviem egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriuje, o kitas išduodamas žemės naudotojo atstovui.

Šalių parašai:

Valdytojo atstovas



Svajūnas Mačiulskis

Naudotojo atstovas



Arvydas Šaltenis

L. 930119 B. G. G. G.

INVENTORINIS Nr. 1756	
kvar.	sklyp.
131	1

Lietuvos Respublika
Klaipėdos teritorinis valstybinis
inventorizavimo projektavimo ir paslaugų biuras

Namų valdos techninės apskaitos

BYLA 90

KLAIPĖDOS

miestas

rajonas
aplinkė

domo
g-vė
sklyp.

SINONO DAUKANTO

Nr. 16/17

SAULIŲ

Fondas

VALSTYBINIS

Savininkas

VAIKŲ DARŽELIS

NR. 4

KLAIPĖDOS M. LIAUDIES

ŠVIETIMO SKYRIUS

~~VILNIAUS DALES AKADEMISCHES LAUNO DALES INSTITUTO KLAIPĖDOS VIZUALINIS BRAIDAS~~

VILNIAUS DALES AKADEMIJA

Bendros registracijos Nr.

695

VII-39

Pagrindinal inventorizuota 199

46 m.

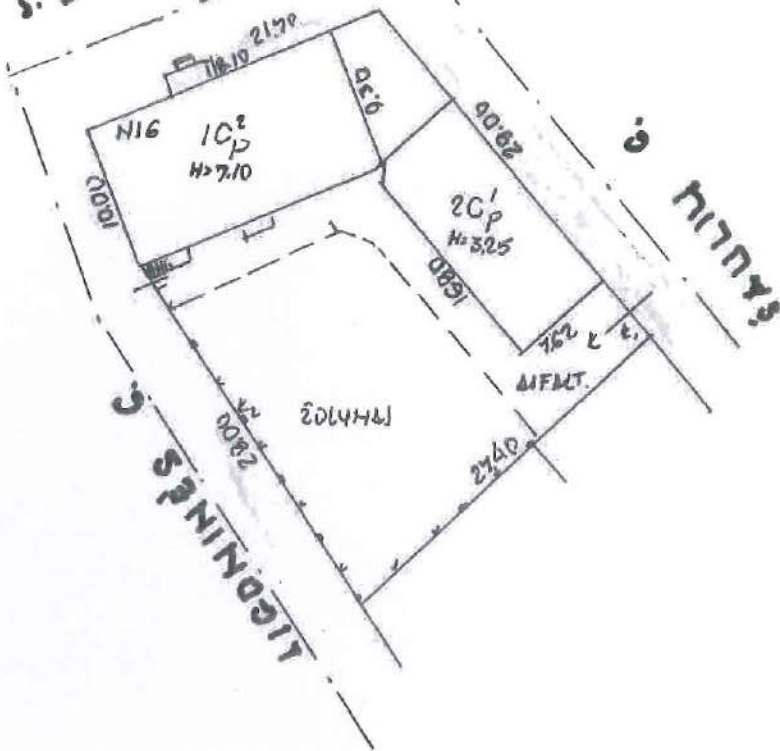
LAPKRIO

mėn. 26 d.

1

PLOTAS 842m²

S. DAUKANTO C.



KLAIPEDA, S. DAUKANTO

16

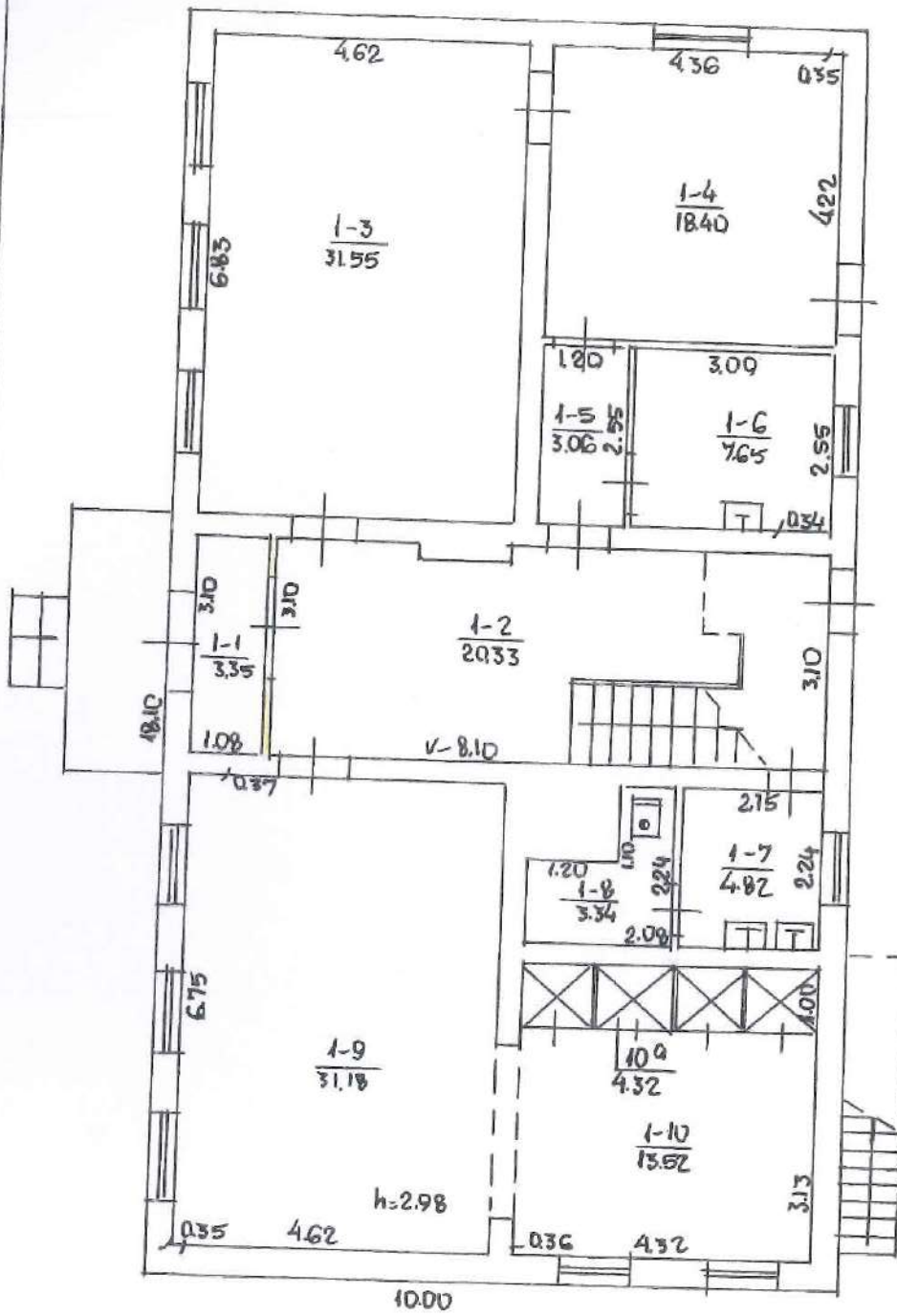
S.P.

131 1

3 05 18

500

PIRMAS AUGŠTAS



KLAIPEDA, S. DAURANTO

16

131

1

10²_p

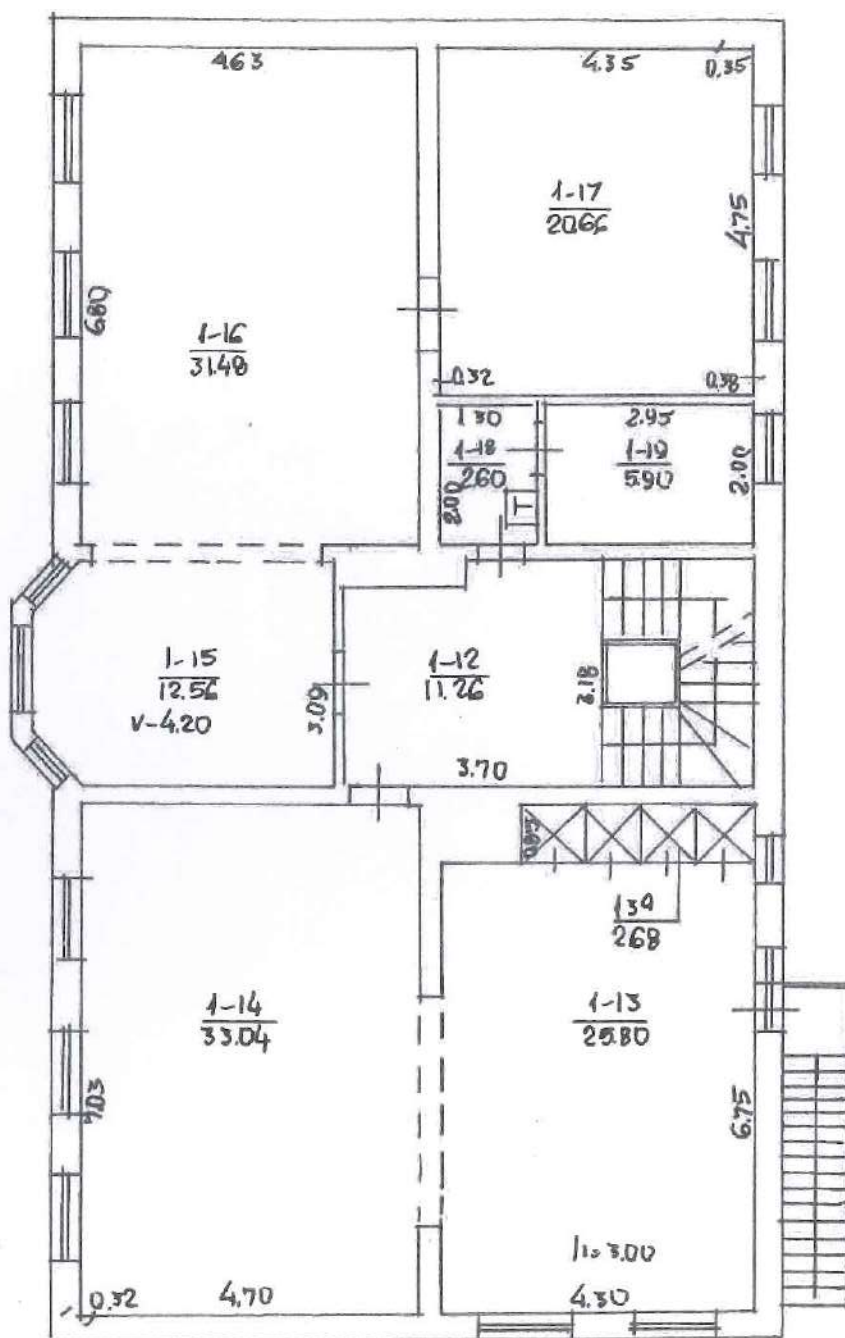
3

05

18

100

ANTRAS AUNSTAS



KLAIPEDA, S. DAURANTO

16

131

1

$$1C^2$$

3

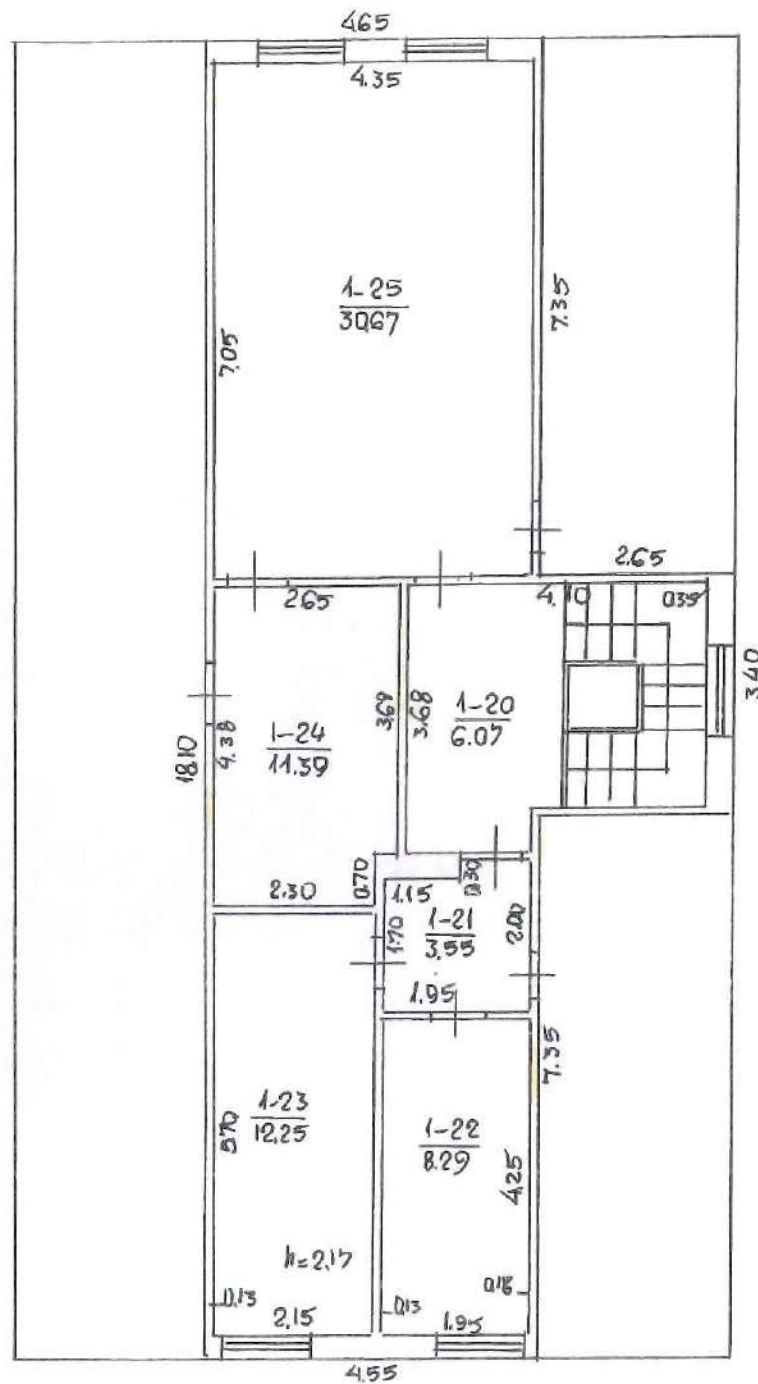
05

18

106

57

MANSARDA



KLAIPEDA, S. DAUKANTO

16

[Signature]

131 1

10²_P

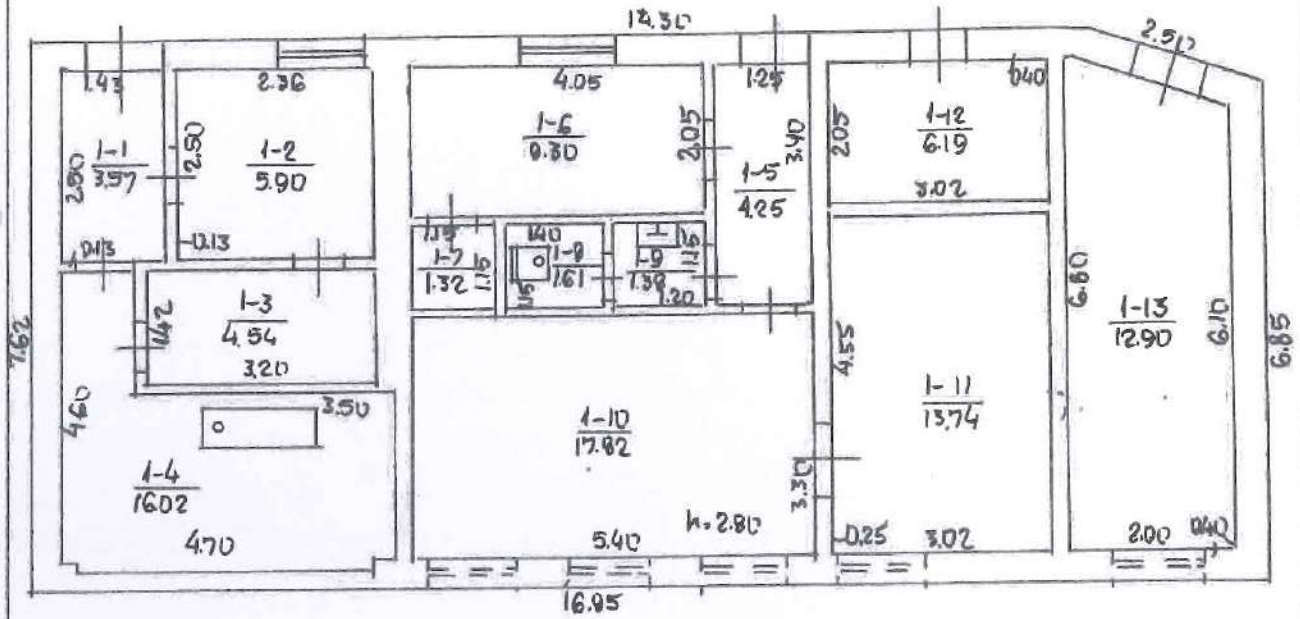
3

05

18

100

PIRMAS AUGSTAS



KLAIPEDA, S. DAUKENTO

16

131

4

 $2G_1 =$

3

05

19

KORT ELÉ

	134	1
Miesias	Kv.	Skt.
Inventoris numeris		

Klijenka m. Stanković g-vé, prosp. skg. Nr. 16

[illegible]

Zemės sklypo plotas m

[illegible]

Pastatų skaičius sklype ir jų plotas m²

[illegible]

Namų valdybos įkainojimo suvestinė rub.

Statybos vertė					Dabartinė vertė				
data	pagrindiniai pastatai	pagalb. pastatai	kiemo statiniai	viso	data	pagrindiniai pastatai	pagalb. pastatai	kiemo statiniai	viso
930518	3980880		60192	4041076	930518	1748066		94436	1802502
930518	3980880		106564	4087444	930518	1748066		96623	1844689

Pagalbiniai pastotai

[illegible]

Ivairūs statin.

[illegible]

199. 3 m. ... 45 ... mèn. 27. d.

Patikrino Sudarė

Pastato inventorinės žinios

Klaipėda, miestas, S. Daukanto g-vė, a. sk. Nr. 16

Inventorinis numeris

Miestas

Kvartalas

Sklypas

131

1

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos met.	Aukštų sk.	Fondas				
IC ² _p	akadem. katedra	1925	du	valstybinis				
Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų užbaigimo ir techninio slovio aprašymas	Data		Data		Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %
			Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %		
1	Pamatai	laik. cementu	8					
2	Sienos	plytų tinkuotos	15					
3	Perivaros	plytų	8					
4	Stogas:	carpių, konsol. mediniai	5					
4	Konstrukcija Dangų							
5	Perdengimas	medinis	12					
6	Grindys	lentys, delyto	9					
7	Langai	aliuminiai	8					
8	Durys	filizgini						
9	Vidaus santechnikos ir elektros įrenginiai	SEC, vamzdis, kanalizacija, elektra	13,6					
10	Apdailos darbai	poprasti	15					
11	Kiti darbai	yra	9					
			6					
Viso lygin. sv.				X	X			
Pastato susidėv. %			57%					

PASTATO CHARAKTERISTIKA

Data	Pastate yra			Vandentiek.		Kanalizacija		Centr. apšildym.				Stogo plotas	Kapitalinio remonto data				
	Rūsųs	Pusrūsis	Mansarda	Miesto	Vietinis	Miesto	Vietinė	Grupinės katilinės	Vietinės katilinės	Šiluminių t. ir SEC	Karštas vanduo			Dujos	Telefonas	Radijas	Elektra
93.05.18			yra	yra		yra				yra	yra	yra	yra	yra	yra	313	1969

PASTATO DALYS (PRIESTATAI IR KT.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Stat. metai	Pamatai	Sienos	Perdeng.	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildymas	Susidėv. %
93.05.18	IC ² _p	Mansarda	1930	-	plytų	med.	-	lentys	med.	med.	C.I.	57

Pastato inventorinės žinios

Klaipėda miestas S. Daukanto g-vė, a. sk. Nr. 16

Inventorinis numeris		
Miestas	Kvartalas	Sklypas
	131	1

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos met.	Aukštų sk.	Fondas
20 ¹	amad. katedra	1930	1	valstybinis

Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data			Data		
			Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %	Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %
1.	Pamatai	plytų tinkuoti	8					
2.	Sienos	plytų tinkuoti	15					
3.	Perivaros	plytų tinkuoti	8					
4.	Stogas: Konstrukcija Danga	siurkš, keram. medžiua	5					
5.	Perdengimas	medinis	12					
6.	Grindys	lentės, claytos	5					
7.	Langai	oligvali	8					
8.	Durys	gilingos						
9.	Vidaus santchnikos ir elektros įrengimai	SEL, keram. namatė, elektra	13,6					
10.	Apdailos darbai	paprasči	15					
11.	Kiti darbai	lyra	6					
Viso lygin. sv.				X	X			
Pastato susidėv. %			53%					

PASTATO CHARAKTERISTIKA

Data	Pastate yra			Vandentiek.		Kanalizacija		Centr. apšildym.						Stogo plotas	Kapitalinio remonto data	
	Rūsiai	Pusrūsiai	Mansarda	Miesto	Vietinis	Miesto	Vietinė	Grupinės katilinės	Vietinės katilinės	Siluminių t. ir SEC	Karštas vanduo	Dujos	Telefonas			Radijas
93.05.18				yra		yra				yra	yra		yra	yra		200

PASTATO DALYS (PRIESTATAI IR KT.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Stat. metai	Pamatai	Sienos	Perdeng.	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildymas	Susidėv. %

LAUKAS SUSIŲTI

Forma Nr. 8

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

PASTATŲ RAIDA/Cp

Inventoris numeris		
Miestas	Kvartalas	Sklypas
	131	1

Inventoris data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Lindras nam- dingas plotas	Gyvenamas						Istalgia		tame skaitlyje		tame skaitlyje		tame skaitlyje		tame skaitlyje	
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvenam. kambarių plotas	naud. negyve- namas	šilumin. techninė patalpa	negyve- namas ir pastatų	pagalbin. plotas	12	13	pagalbin. plotas	14	pagalbin. plotas	15	pagalbin. plotas	16	pagalbin. plotas	17	pagalbin. plotas
30518	1	1	1	maistui naudojama	keleivų																	
			2	"	"																	
			3	"	keleivų																	
			4	"	"																	
			5	"	keleivų																	
			6	"	keleivų																	
			7	"	keleivų																	
			8	"	keleivų																	
			9	"	keleivų																	
			10	"	"																	
			10 ¹⁰	"	spirtas																	
	2		12	"	keleivų																	
			13	"	keleivų																	
			13 ¹³	"	spirtas																	
			14	"	keleivų																	
			15	"	keleivų																	
			16	"	"																	
			17	"	"																	
			18	"	keleivų																	

inventoriz. data	Aukšto Nr.	Būlo Nr.	Kamborio Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Gyvenamas					I s t a i g a		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		pagalb. plotas	19
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvenam. plotas	naud. negyv.	tambur. namas	tambur. technik.	patalpų negyv. rūsiai ir pusrūsiai	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas				
	2		19	v	sandėlis										590						
	20		20	"	holas										607						
			21	"	hidroizol.										355						
			22	"	laikymo									829							
			23	"	"									1225							
			24	"	sandėlis										1139						
			25	"	duktų									3067							
					visų bendras	35977								26940	9032						

1983 m. ... 05 mėn. 27 d. Sudarė Tiktino

Dviejų aukštų institutai ir kiti mokslo paskirties pastatai

1C2P - 175,52 x 1423 = 249765 Eur - 75 proc. = 62441 Eur NTK 2020-2.13.15 lentelė AV = 62441 Eur

Konstrukcijos		Konstrukcijų medžiagos					
		kitos medžiagos			kitos medžiagos		
		plytos			blokeliai		
		kitos medžiagos			kitos medžiagos		
		įvairi			įvairi		
1	2	3	4	5	6	7	
Statinio tūris, m3	iki 2500	iki 5000	daugiau 5000	iki 2500	iki 5000	daugiau 5000	
(1m3) statybos kaina, EUR	175,52	162,16	153,95	165,50	152,29	145,40	
Konstrukcinių elementų ir įrangos lyginamasis svoris statinio kainoje %							
Pamatai	6	6	5	6	5	5	
Sienos	18	18	18	17	17	18	
Perdangos	11	13	13	13	14	14	
Stogo konstrukcija	4	3	4	4	4	4	
Stogo danga	3	3	3	3	3	3	
Išorės apdaila	4	4	4	4	4	4	
Pertvaros	5	4	4	4	3	3	
Grindys	12	12	13	12	13	13	
Langai	5	5	5	5	5	5	
Durys	3	3	3	3	3	3	
Vidaus apdaila	11	12	13	13	13	13	
Šildymas	3	3	3	3	3	3	
Vandentiekis	1	1	1	1	1	1	
Nuotekų šalinimas	1	1	1	1	1	1	
Dujos							
Karštas vanduo	1	1	1	1	1	1	
Elektra	6	6	5	6	6	5	
Viryklė							
Vonios kambarys							
Vėdinimas ir kondicionavimas	6	5	4	4	4	4	
Iš viso %	100	100	100	100	100	100	

Vieno aukšto institutai ir kiti mokslo paskirties pastatai

2C1p 420 kub.m x 209,47 kub.m = 87977 Eur AV = 87977 - 49000 = 44340 Eur

NTK 2020-2.13.13 lentelė

Konstrukcijos		Konstrukcijų medžiagos				
Pamatai		kitos medžiagos		kitos medžiagos		
Sienos		plytos		blokeliai		
Perdangos		kitos medžiagos		kitos medžiagos		
Stogo danga (šlaitinio)		įvairi		įvairi		

1	2	3	4	5	6	7
Statinio tūris, m ³	iki 1000	iki 2500	daugiau 2500	iki 1000	iki 2500	daugiau 2500
(1 m ³) statybos kaina, EUR	209,47	186,33	166,53	198,3	177,02	157,08

Konstrukcinių elementų ir įrangos lyginamasis svoris statinio kainoje %

Pamatai	7	7	6	7	7	6
Sienos	16	14	14	15	14	14
Perdangos	9	10	11	10	12	13
Stogo konstrukcija	5	6	6	5	6	6
Stogo danga	5	5	5	5	5	5
Išorės apdaila	4	4	3	4	4	3
Pertvaros	5	4	4	5	4	4
Grindys	12	12	13	12	12	13
Langai	4	5	6	5	5	6
Durys	3	4	4	3	4	4
Vidaus apdaila	12	10	9	12	10	9
Šildymas	3	3	3	3	3	3
Vandentiekis	1	1	1	1	1	1
Nuotekų šalinimas	1	1	1	1	1	1
Dujos						
Karštas vanduo	1	1	1	1	1	1
Elektra	6	7	7	6	6	6
Vėryklė						
Vonios kambarys						
Vėdinimas ir kondicionavimas	6	6	6	5	5	5
Iš viso %	100	100	100	100	100	100

2. NEGYVENAMIEJI PASTATAI

2.1. NEGYVENAMIEJI (VIEŠOJO NAUDOJIMO) PASTATAI

Prekybos, paslaugų, administracinės, maitinimo, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo, transporto, sporto, religinės ir specialiosios paskirties pastatai

Eil. Nr.	Statybos produkto, iš kurio statinys pastatytas, pavadinimas	Vidutinė statinio naudojimo trukmė, metais	Kasmetinis vertės mažinimo procentas
2.1.1	Plytos	125	0,80
2.1.2	Blokeliai	100	1,00
2.1.3	Gelžbetonio blokai	125	0,80
2.1.4	Gelžbetonio plokštės	125	0,80
2.1.5	Šlakbetonis	80	1,20
2.1.6	Monolitinis betonas	140	0,70
2.1.7	Monolitinis gelžbetonis	140	0,70
2.1.8	Rąstai	60	1,70
2.1.9	Rąstai (apmūryti)	70	1,40
2.1.10	Medis su karkasu	40	2,50
2.1.11	Medis su karkasu (apmūrytas)	50	2,00
2.1.12	Mediniai skydai su karkasu	50	2,00
2.1.13	Akmuo	140	0,70
2.1.14	Akmenbetonis	140	0,70
2.1.15	Plastikas su karkasu	35	2,90
2.1.16	Stiklas su karkasu	40	2,50
2.1.17	Metalas su karkasu	60	1,70

1C2p 1993 m. nusidėv. 59%

2020 m. $27 \text{ metai} \times 0,8 = 21,6$

2020 m. nusidėv. $59 + 21,6 = 80,6 \text{ proc.}$
 priimama 75 proc.

2B1p 1993 m. nusidėv. 28% x

2020 m. $27 \text{ metai} \times 0,8 = 21,6$

2020 m. nusidėv. $28 + 21,6 = 49,6 \text{ proc.}$



Automobilių stovėjimo vietos (aikštelės, kiemai, aikštės)

Asfaltbetonio, betono danga

Konstrukciniai elementai: žemės sankasa, lovy, pagrindas ir danga, kelio drenžas, lietaus surinkimo šuliniai, kelio ženklai, elektros apšvietimo linija, kelio bortai, apsauginiai ir užtvėrimieji statiniai.

1000 m² statybos kaina, tūkst. EUR

NTK 2020-3.2.7 lentelė

Konstrukciniai elementai		Konstrukcinių elementų medžiagos ir jų sluoksnių storiai, cm							
Danga	Asfaltbetonis (4,0+6,0)	Asfaltbetonis (4,0+5,0)	Asfaltbetonis (6,0)	Asfaltbetonis (4,0+6,0)	Asfaltbetonis (4,0+5,0)	Asfaltbetonis (6,0)	Betonas (15,0)		
Pagrindas	Žvyras (25,0)	Žvyras (25,0)	Žvyras (25,0)	Dolomitinė skalda (22,0)	Dolomitinė skalda (20,0)	Dolomitinė skalda (20,0)	Dolomitinė skalda (15,0)		
	2	3	4	5	6	7	8		
Sunkiųjų krovinių automobilių bei autobusų stovėjimo vieta	78,98			83,98					
Lengvųjų krovinių ir lengvųjų automobilių stovėjimo vieta		69,96			74,84				
Lengvųjų automobilių stovėjimo vieta			57,92			64,39	61,09		
Statybos kainos pataisos koeficientai									
Aikštelė, kiemas, aikštė be elektros apšvietimo	0,89	0,89	0,86	0,89	0,89	0,86	0,86		
Aikštelė, kiemas, aikštė, aptverti tvora	1,06	1,06	1,07	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	

64,39 x 1,07 x 140 m² =

9646 Eur

2,50 metinis nuvert.

75 proc. nuvert.

2412 Eur



TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 03 - 20 - 092

Užsakovas: Viešoji įstaiga Vilniaus dailės akademija, asmens kodas 111950439, buveinės adresas Vilnius, Maironio g. 6, LT-01124, tel. +370 698 34242, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, kurio tvarkytojas yra Valstybės įmonės Registrų centras

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439

Vertinamas objektas: patikėjimo teise naudojamame 0,1230 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-5328-9764 esantis Pastatas - Dailės institutas 1C2p bendro 703,32 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4010 , Pastatas - Garažas 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6

Turto vertės nustatymo diena: 2020-01-29

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais: vienas egzempliorius užsakovui,
vienas egzempliorius UAB „Latmas”

Viso ataskaitoje: 75 lapai

Ataskaitos priedai: 37 lapai



UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „LATMAS“

Vasario 16-osios g. 6-6, LT-44250 Kaunas, tel. +370 698 50003, el. paštas: info@latmas.lt, www.latmas.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, įmonės kodas 159757916, PVM mokėtojo kodas LT597579113

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 03-20-092 SANTRAUKA

Užsakovas: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439

Turto vertinimo tikslas: nuosavybės teisės perleidimo

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Turto apžiūros ir vertės nustatymo diena: 2020-01-29

Ataskaitos surašymo data: 2020-02-03

Vertinamas objektas: patikėjimo teise naudojamame 0,1230 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-5328-9764 esantis Pastatas - Dailės institutas 1C2p bendro 703,32 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4010, Pastatas - Garažas 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6

Valdymo teisė: patikėjimo teisė

Registravimo pagrindas:

2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145

2014-09-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-694

Išvada dėl turto vertės: Pastato – Dailės instituto 1C2p bendro 703,32 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4010, Pastato - Dailės instituto 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6, kaip visumos rinkos vertė lygi **639 000 Eur** (šeši šimtai trisdešimt devyni tūkstančiai eurų).

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

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

Turto vertintoja
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000169



UAB „Latmas“ direktorius

Jolanta Atkočiūnienė

Vigintas leonavičius

TURINYS

1. Bendroji dalis.....	4
2. Vertinamo turto aprašymas.....	15
3. Vertinamo turto vertės nustatymo pagrindimas.....	22
4. Išvada dėl turto vertės.....	37
PRIEDAI.....	38
Vertinamo turto nuotraukos.....	39
Apžiūros aktas.....	46
Pataisų dydžių skaičiavimo lentelė.....	47
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	48
Žemės sklypo plano kopija.....	54
Kadastro duomenų bylos kopija.....	55

1. BENDROJI DALIS

Nekilnojamojo turto vertinimas atliktas ir ataskaita parengta pagal 2020-01-20 sutartį dėl turto vertės nustatymo.

Užsakovas

Viešoji įstaiga Vilniaus dailės akademija, asmens kodas 111950439, buveinės adresas Vilnius, Maironio g. 6, LT-01124, tel. +370 698 34242, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, kurio tvarkytojas yra Valstybės įmonės Registrų centras, atstovaujama Rectorės Ievos Skauronės.

Turto vertinimo tikslas: rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Ataskaita parengta siekiant nustatyti turto - patikėjimo teise naudojamame 0,1230 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-5328-9764 esančio Pastato - Dailės instituto 1C2p bendro 703,32 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4010, Pastato - Garažo 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6, rinkos vertę nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Turto vertintojas

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Latmas“, įmonės kodas 159757916, būstinės adresas Vasario 16-osios g. 6 LT-44250 Kaunas, įregistruota Juridinių asmenų registre, tvarkytoja valstybės įmonė Registrų centras (V. Kudirkos g. 18, Vilnius), įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000104 (išduotas 2012-08-01), turto ir verslo vertintojų profesinės civilinės atsakomybės draudimo polisas Nr. PCAD059853 (išduotas 2019-07-17).

Turto vertinimo ataskaitą pasirašė nekilnojamojo turto vertintojas Jolanta Atkočiūnienė (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000109, išduotas 2016-11-28) ir UAB „Latmas“ direktorius Vigintas Leonavičius, veikiantis pagal įstatus.

Turto vertintoja Jolanta Atkočiūnienė vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir fotografavo 2020-01-29, apžiūros metu dalyvavo Vilniaus dailės akademijos Kauno fakulteto Ūkio tarnybos vadovas Antanas Ivanauskas.

Vertinamo objekto apžiūrėjimo aplinkybę pagrindžia turto apžiūros aktas, fotografijos bei turto būklės, nustatytos apžiūros metu, aprašymas.

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

Vertinimas atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus.

Vertinimo dieną galiojo 2017 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai ir 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai

Vertindamas nekilnojamąjį turtą turto vertintojas naudoja informaciją, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto vertės nustatymo dienos arba turto vertės nustatymo dienai, vadovaujantis tik tais Kadastro duomenimis, kurie įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Vertindamas turtą turto vertintojas naudoja: turto vertintojui pateiktą Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos dokumentų medžiagą (dokumentų kopijas žr. Turto vertinimo ataskaitos prieduose); Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą (dokumento kopijas žr. Turto vertinimo ataskaitos prieduose); užsakovo atstovo pateikta žodine informacija apie vertinamą turtą; nekilnojamojo turto

apžiūrėjimo ir nuotraukų medžiaga (žr. Turto vertinimo ataskaitos prieduose – Vertinamo turto apžiūros aktas, Vertinamo turto nuotraukos kompaktiniame diske).

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

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

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

Tarptautiniai vertinimo standartai, 2017;

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

Europos vertinimo standartai, 2016 aštuntoji laida. TEGoVA, 2016 m.;

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 patvirtintas turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas;

Mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2020) medžiaga;

Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr., 2019-01-01-2019-12-02

Turto vertinimo metodai ir jų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

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

Atsižvelgiant į turto vertinimo tikslą ir turto pobūdį, turto rinkos vertei nustatyti naudojami šie Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme aprobuoti metodai:

Lyginamasis metodas - vertinimo metodas pagal kurį vertė nustatoma vertinamą turtą lyginant su analogišku ar panašiu turtu, kurio kaina yra žinoma. Metodo esmė yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

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

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

Pajamų metodas - vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę. Šio metodo esmė yra 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. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai: diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas; kapitalizavimo skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Vertinamas objektas yra Kauno Senamiestyje, kvartale tarp Šv. Gertrūdės g., M. Daukšos g., V. Sladkevičiaus g., Kumelių gatvių. Šioje vietovėje nekilnojamas turtas yra paklausus ir pasižymintis didelėmis pardavimo kainomis. Vertinimo dieną vertinamas objektas galėtų būti išnuomotas potencialiems rinkos dalyviams, todėl turto rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas pajamų metodas.

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

apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma.

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

Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai

Individualusis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

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

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

Rinkos vertė (pagal TVS 2017) – apskaičiuota suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas turėtų būti keičiamas vertinimo dieną tarp norinčio pirkėjo ir norinčio pardavėjo pagal sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamos rinkodaros ir kai šalys veikė sąmoningai, atsargiai ir be prievartos.

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

Turto arba verslo vertinimas – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto arba verslo vertinimo įmonė – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.

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

Turto arba verslo vertintojas – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.

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

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

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

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

Vertės nustatymo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

Vertinimo data – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

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

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

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

ir įmanomas finansiškai. Turto *maksimalus ir geriausias panaudojimas* gali būti apibrėžiamas esamo ar alternatyvaus turto atžvilgiu. Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią jis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į rinkos dalyvio numatytą turto paskirtį.

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

Turto vertintojas vertinimo metu vadovavosi Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais (žr. ataskaitos prieduose), nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos kopija, (žr. prieduose), užsakovo atstovo žodine informacija apie vertinamą turtą bei apžiūros rezultatais, kurie pateikti vertinamo turto aprašyme, nuotraukose ir apžiūros akte (žr. prieduose).

Užsakovo duomenimis 2018-04-30 buvo atliktas ir paruoštas vertinamo turto pastatų konstrukcijų būklės ir tinkamumo naudojimui pagal paskirtį „Statinio ekspertizės aktas“ 2018-04-30 Nr. 18-38E, kuriame pateikta išvada, kad pastatų konstrukcijų būklė yra gera. Apie paslėptus vertinamo turto defektus, kurie gali turėti įtakos turto vertei, vertintojas duomenų neturi.

Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos vertę pardavimui, t.y. nuosavybės teisės perleidimo tikslu. Užsakovo prašymo pagrindu pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis.

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

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

Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir aplinkybės

- Šis turto vertinimas skirtas konkrečiam tikslui ir paruoštas konkrečiu atveju, t.y. vertinimo tikslas – nuosavybės teisės perleidimo, turto vertinimo atvejis – kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas (nepivalomas turto vertinimas). Turto vertinimo ataskaita galioja tik pateikus ją pilna apimtimi, naudojant nurodytu tikslu ir atveju.

- Vertinamas objektas – pastatai yra patikėjimo teise naudojamame žemės sklype, todėl vertinami su prielaida, kad žemės sklypas ateityje bus valdomas patikėjimo teise ar nuomojamas iš valstybės.

- Ataskaitoje nustatyta turto vertė negali būti laikoma korektiška verte kitam tikslui, kitu laiku ar kitame kontekste. Naudojant ataskaitą bet koku kitu tikslu, būtina konsultuotis su ataskaitos autoriumi ir gauti jo išvadą;

- Turto vertinimas yra nešališkas, o Turto vertinimo ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir objektyvios. Turto vertintojo kompetencija yra pakankama turto vertinimui atlikti.

- Turto vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei. Tarp užsakovo ir turto vertintojo nėra faktinių arba tariamų interesų nesutarimų ar nesutarimų.

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

- Turto vertintojas detaliai netyrė ir neturėjo galimybės patikrinti pateiktuose Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų ir kituose dokumentuose fiksuotų duomenų tikslumo. Turto vertintojo darbo tikslas nebuvo skirtas patikrinti pateiktos informacijos tikslumo ir pateikta Turto vertinimo ataskaita nereiškia, kad yra atliktos bet kokios audito ar pateiktų duomenų tyrimo procedūros.

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

- Turto vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų;

- Vertinamo turto apžiūrėjimo metu nebuvo nuslėpti fiziniai ar funkciniai vertinamo objekto būklės defektai, galėję daryti įtaką nustatytai turto rinkos vertei. Turto vertintojas neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatytai vertei.
- Nebuvo atliktas pastato konstrukcijų tyrimas, todėl turto vertinimo ataskaita negali būti interpretuojama kaip dokumentas, užtikrinantis pastato konstrukcijų ar medžiagų tvirtumą ir vientisumą.
- Turto vertintojas neatliko tyrimų dėl toksinių ar kitų pavojingų medžiagų egzistavimo, todėl negali garantuoti, kad tai neturės įtakos nustatytai vertei; surašant nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą remtasi prielaida, kad esamu momentu jokių toksinių, pavojingų ar nuodingų medžiagų vertinamas objektas ar jį supanti aplinka neturi.
- Turto vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.

Vertintojo atsakomybės ribos

- Turto vertintojo nustatyta vertinamo turto vertė galioja tik vertinimo turto apžiūrėjimo dienai. Turto vertintojas neprisiima jokios atsakomybės už ekonomines, teisesines ar kitas aplinkybes, kurios gali atsirasti po vertinamo turto apžiūrėjimo dienos ir daryti įtaką laisvai nekilnojamojo turto rinkai, o tuo pačiu ir vertinamo turto vertės pasikeitimui.
- Turto vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės esamomis šio nekilnojamojo turto objekto fizinės, funkcinės ir ekonominės būklės sąlygomis.
- Turto vertintojas neprisiima išsipareigojimų dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po nekilnojamojo turto apžiūrėjimo pabaigos momento.
- Turto vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą remdamasis pateiktais pradiniais duomenimis (turto vertinimui pateiktos Nekilnojamojo turto registro ir kadastrinių matavimų dokumentų kopijos fiksuojamos turto vertinimo ataskaitos prieduose), metodiniais šaltiniais ir literatūra, nekilnojamojo turto apžiūrėjimo metu užfiksuotais faktais; turto vertintojas neprisiima atsakomybės už užsakovo turto vertinimui pateiktų dokumentų tikslumą.
- Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš patikimų šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą, todėl vertintojas neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą ir nustatytą vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Turto vertintojas negali prisiimti atsakomybės už klausimus, susijusius su nuosavybės teisės problemomis, paslėpta ir/ar nežinoma informacija apie vertę įtakančias ekonomines, aplinkosaugines, technines ir panašias sąlygas, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė;
- Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek buvo manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti;
- Šioje ataskaitoje nėra įtraukta visa vertintojo turima informacija. Šiame dokumente yra įtraukta tik ta informacija, kuri vertintojo nuomone buvo svarbu įtraukti;
- Turto vertintojas neįsipareigoja pateikti papildomą informaciją, kuri saugoma vertintojo archyve, atnaujinti atliktą vertinimą ar peržiūrėti jame pateiktą informaciją po įvykių ar sprendimų, kurie įvyks po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;
- Šios vertinimo ataskaitos priėmimas reiškia, kad užsakovas sutinka su visomis šioje ataskaitoje pateiktomis išvadomis, pastabomis, sąlygomis ir išlygomis.
- Turto vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas.
- Ataskaita parengta ne dėl ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų, nes turto vertintojui jokia informacija apie galimą ginčą nėra žinoma.
- Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme arba liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų kvietimą į teismą. Pageidaujant, kad vertintojas dalyvautų teismo posėdyje ar kitokiame teisingumo instancijos procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui. Vertintojas neįsipareigoja atnaujinti ataskaitos dėl įvykių ir aplinkybių, atsitikusių po ataskaitos atlikimo datos, nebent bus specialiai susitarta sutartyje.

Tyrimo apimtis

Sudarytos sutarties dėl turto vertės nustatymo sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms, kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Vertindamas nekilnojamąjį turtą vertintojas atsižvelgė į vertinimo sritį bei tikslą ir surinko duomenis apie:

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

Vertinamo turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

„<...>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.

Bendras miesto plotas – 15,7 tūkst. ha. Kaunas padalintas į 11 seniūnijų: Aleksoto, Centro, Dainavos, Eigulių, Gričiupio, Panemunės, Šančių, Šilainių, Vilijampolės ir Žaliakalnio.

<...> Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje 2019 m. pradžioje gyveno 286 754 gyventojai, tai yra 1 609 gyventojais (0,56 proc.) mažiau nei 2018 m. Nuo 2015 m. pradžios iki 2019 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Kauno miesto savivaldybėje sumažėjo 14 603 gyventojais (4,85 proc.).

<...> Kauno miesto savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2014–2018 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2018 m. šis rodiklis pagerėjo, iš savivaldybės emigravo 3 013 asmenų (34,67 proc. mažiau nei 2017 m.), o imigracija išaugo 893 asmenimis (45,91 proc. daugiau nei 2017 m.).

<...> Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2018 m. buvo mažesnė nei 2017 m. ir sudarė 2,5 proc. Didžiausią įtaką kainų augimui Lietuvoje 2018 m. darė gana stabiliai kilusios paslaugų kainos. Pastarosios kartu su pramonės prekėmis jau keletą metų lemia apie pusę visos bendrosios infliacijos.

<...> Įmonių skaičius Kauno miesto savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2019 m. pradžioje buvo įregistruotos 11 845 įmonės (260 įmonių daugiau nei prieš metus), jose dirbo 137 233 darbuotojai. Kauno miesto savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (80 proc.) ir mažos įmonės (16,3 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 3,7 proc., bet jose dirba 51,9 proc. visų miesto įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

<...> Kauno apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, nedarbo lygis Kauno apskrityje per metus padidėjo 0,1 procentinio punkto nuo 5,6 proc. 2017 m. iki 5,7 proc. 2018 m. Kauno mieste 2018 m. buvo registruota 15,2 tūkst. bedarbių, tai sudaro 8,6 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Kauno apskrityje šis rodiklis siekia 8,6 proc.).

2017 m. Kauno apskrityje buvo 284,5 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (66,4 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 20,8 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 4,8 proc., statyboje – 8 proc.

<...> Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2018 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2017 m. duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje TUI sudarė 4 212 Eur vienam gyventojui, tai yra 4,7 proc. daugiau nei 2016 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 4 022 Eur. Tačiau miestui 2017 metais tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek atsiliko nuo šalies vidurkio (5 275 Eur).

2018 m. Kauno miestas daugiausiai užsienio investicijų sulaukė didmeninės ir mažmeninės prekybos (315,4 mln. Eur), apdirbamosios gamybos (245,79 mln. Eur), nekilnojamojo turto operacijų (184,57 mln. Eur), finansinės ir draudimo veiklos (132,89 mln. Eur) ir profesinės, mokslinės bei techninės veiklos (116,6 mln. Eur) srityse.

Daugiausiai Kauno mieste investavo Vokietijos (212,47 mln. Eur), Suomijos (183,88 mln. Eur) ir Nyderlandų (173,05 mln. Eur) investuotojai.

2014-2020 metais Kaune planuojama įgyvendinti daugiau nei 70 visuomeninės paskirties projektų. Bendra investicija šiems projektams – daugiau nei 170 milijonų eurų. Daugiausia lėšų numatoma skirti šiems projektams: muziejų rekonstrukcijai, teatrų ir bibliotekų atnaujinimui, infrastruktūros gerinimui, sporto aikštynų ir arenų statybai ir atnaujinimui, dviračių infrastruktūrai, švietimo įstaigų statybai ir atnaujinimui, M. K. Čiurlionio Koncertų centrui, mokslo salai, S. Dariaus ir S. Girėno stadiono rekonstrukcijai, Laisvės alėjos rekonstrukcijai.”¹

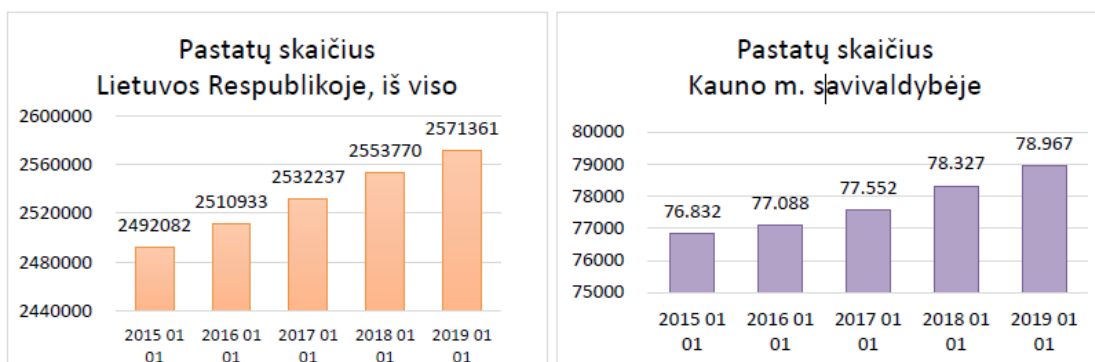
Išsami Lietuvos ekonomikos apžvalga pateikiama Lietuvos banko internetinėje svetainėje: https://www.lb.lt/lietuvas_ekonomikos_apzvalga_1

Vertinamo turto buvimo vietos socialiniai rodikliai pateikiami internetiniame tinklapyje www.socialiniszemelapis.lt ir Lietuvos statistikos departamento tinklalapyje www.stat.gov.lt/

Vertinimo turto rinkos konjunktūra

„<...>Kauno mieste 2018 m. iš viso leista statyti 826 naujus pastatus, iš jų 741 gyvenamąjį ir 85 negyvenamuosius pastatus.

Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 2 571 361 pastatas, tai yra 17 591 pastatų (0,69 proc.) daugiau nei prieš metus ir 79 279 pastatais (3,18 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 17 591 pastatas (0,69 proc.) fiksuojamas 2019 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.

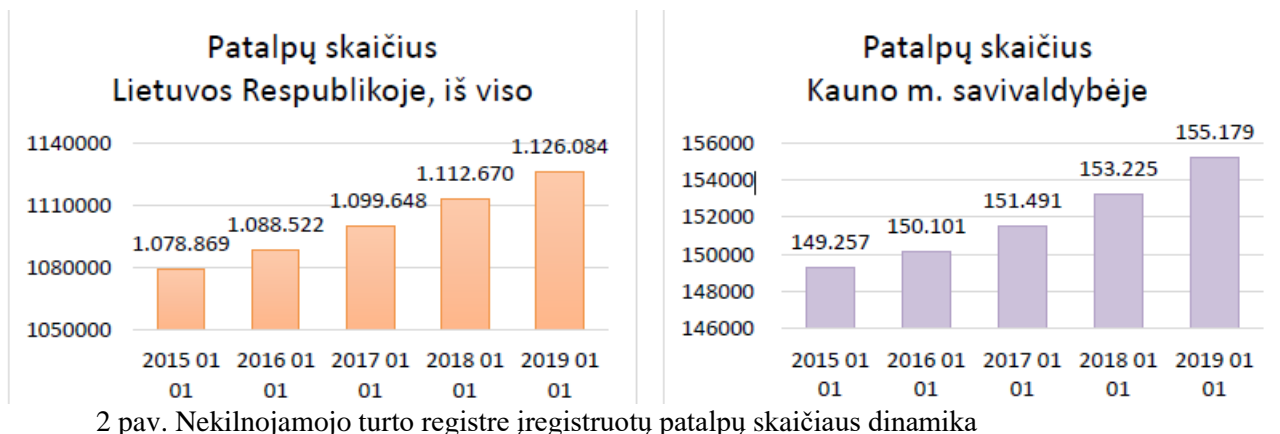


1 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2019 m. sausio 1 d. Kauno miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 78 967 pastatai, tai yra 640 pastatų (0,82 proc.) daugiau nei prieš metus ir 2 135 pastatais (2,78 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 256 pastatai (0,33 proc.) fiksuojamas 2016 m. pradžioje, didžiausias – 775 pastatai (1 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2,10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 126 084 patalpos, tai yra 13 414 patalpų (1,21 proc.) daugiau nei prieš metus ir 47 215 patalpų (4,38 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 9 653 patalpos (0,89 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

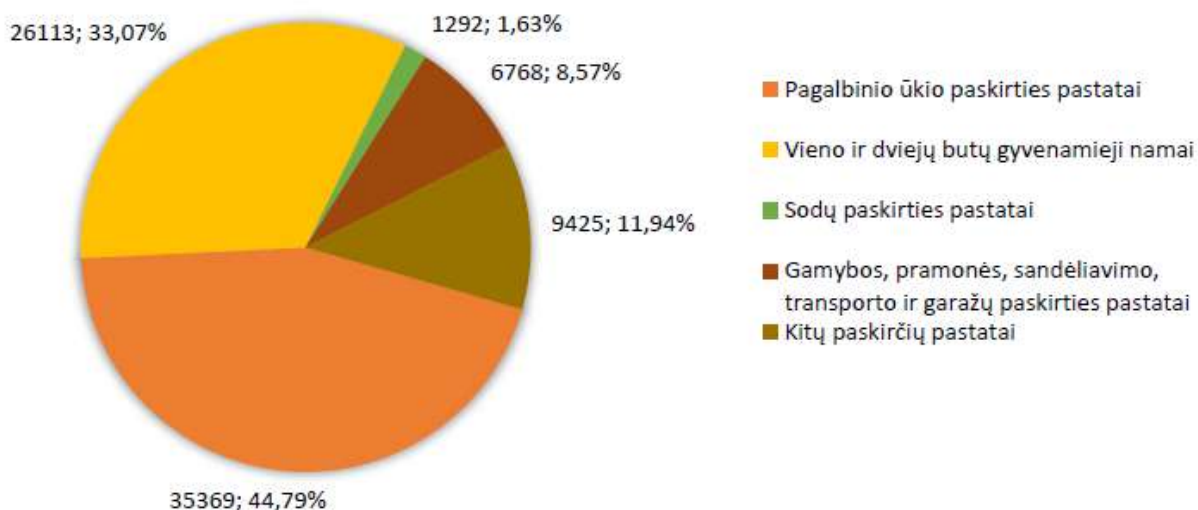
¹ <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=51>; Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita 2019-01-01-2019-12-02 Nr.



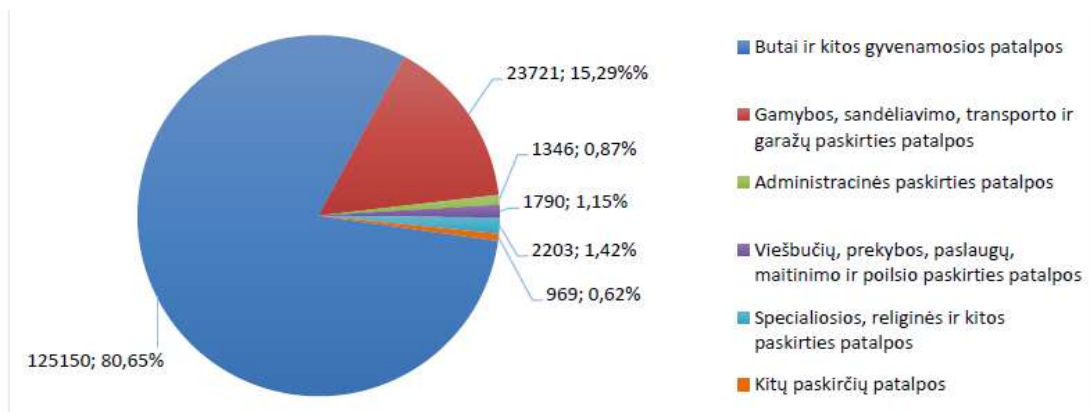
2 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika

Kauno miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. įregistruota 155 179 patalpos, tai yra 1 954 patalpomis arba 1,28 proc. daugiau nei prieš metus ir 5 922 patalpomis (3,97 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d.

Kauno miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 35 369 (tai sudaro 44,79 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 26 113 (33,07 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 6 768 (8,57 proc.), sodų paskirties pastatų – 1 292 (1,63 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 11,94 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 89 (0,11 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 1 502 (1,91 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamųjų namų – 4 699 (5,95 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1 180 (1,49 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1 083 (1,37 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 563 (0,71 proc.), gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 123 (0,16 proc.), gydymo paskirties pastatų – 186 (0,24 proc.).

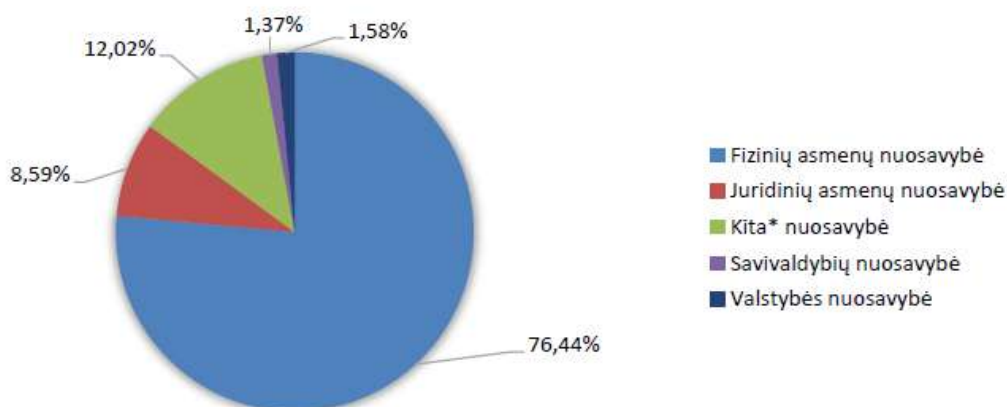


3 pav. Pastatų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.



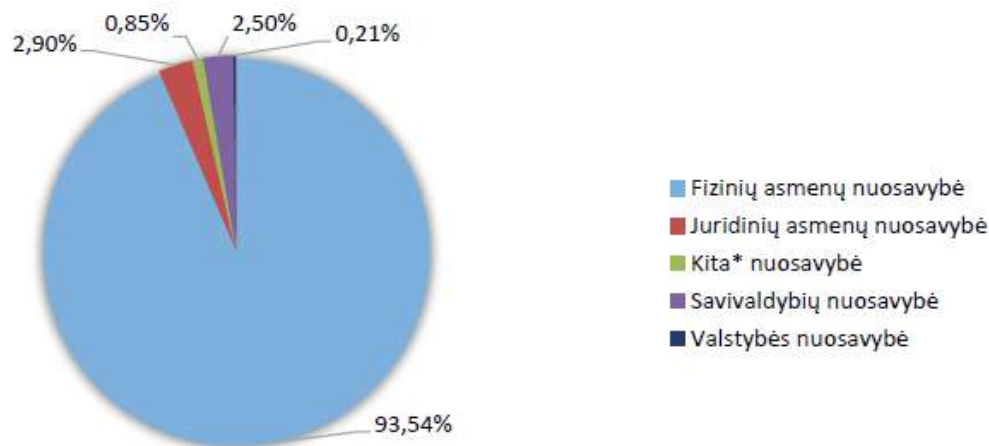
4 pav. Patalpų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.

Kauno miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: butų – 121 809, kitų gyvenamųjų patalpų – 3 259, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 82 (tai sudaro 80,65 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 23 721 (15,29 proc.), administracinės paskirties patalpų – 1 346 (0,87 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 1 790 (1,15 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 2 203 (1,42 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 566 (0,36 proc.). Nedidelę dalį sudaro kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 87 (0,06 proc.), gydymo paskirties patalpos – 316 (0,2 proc.).



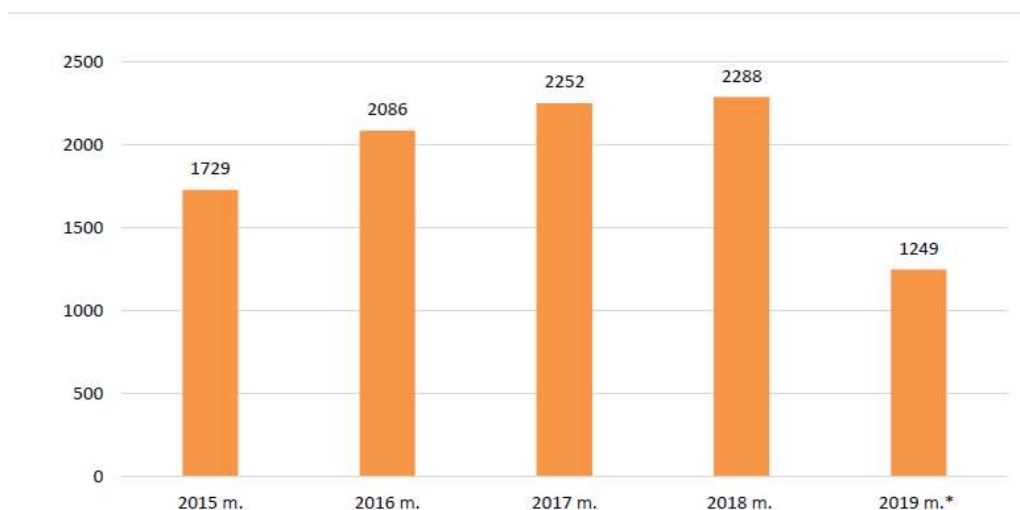
5 pav. Pastatų Kauno miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d.

Pastatų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 60 368 arba 76,44 proc. visų įregistruotų (78 967) pastatų; juridiniams asmenims – 6 780 pastatų (8,59 proc.), valstybės nuosavybė – 1 244 pastatai (1,58 proc.), savivaldybių nuosavybė – 1 080 pastatų (1,37 proc.), kita nuosavybė – 9 495 pastatai (12,02 proc. visų įregistruotų pastatų).



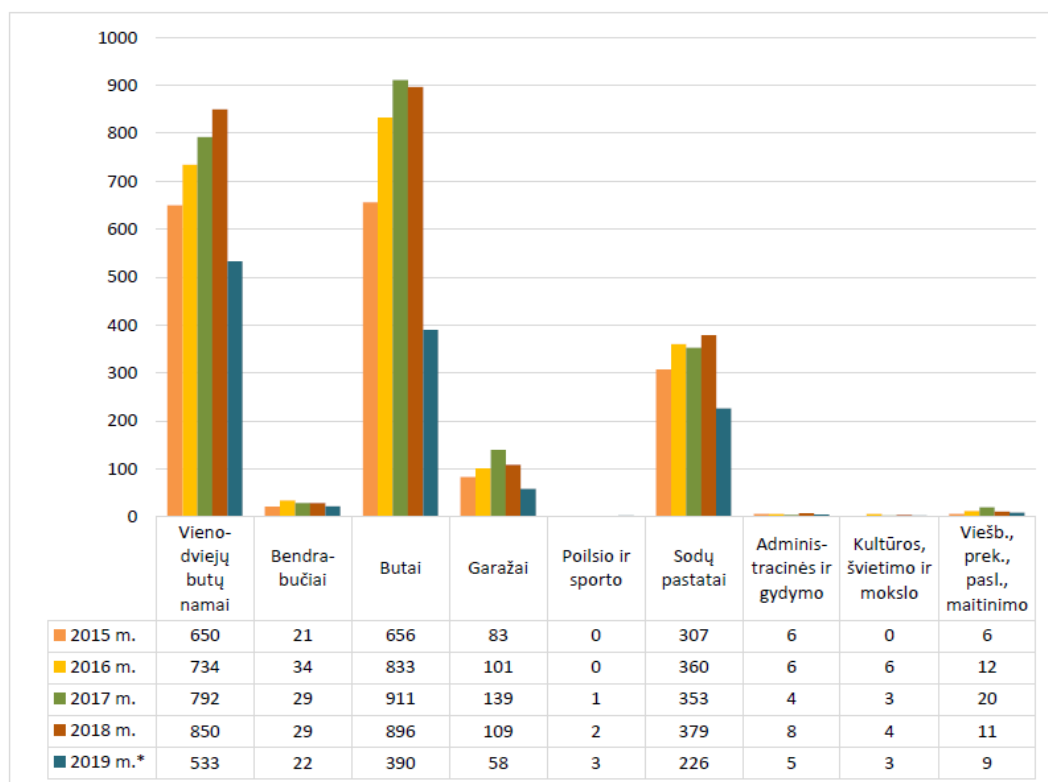
6 pav. Patalpų Kauno miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. 23

Patalpos Kauno miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 145 141 patalpa (93,54 proc.), juridiniams asmenims – 4 501 patalpa (2,9 proc.), valstybės nuosavybei – 327 patalpos (0,21 proc.), savivaldybių nuosavybei – 3 885 patalpos (2,5 proc.), likusią dalį – 1 325 patalpas (0,85 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (155 179) savivaldybėje) - sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.



7 pav. 2015-2019 m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius.

Kauno miesto savivaldybėje per analizuojamą 2015–2019* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2018 m. (2 288), mažiausiai – 2015 m. (1 729). 2018 metais perleista 1,6 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2017 m., 9,68 proc. daugiau nei 2016 m. ir 32,33 proc. daugiau nei 2015 m. 2019 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



8 pav. 2015-2019 m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius (be pagalbinio ūkio paskirties) pagal paskirties grupes.

Kauno miesto savivaldybėje 2015–2019* m. laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 9 604 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai ir butai.

2018 m. daugiausia parduota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 850, tai yra 7,32 proc. daugiau nei 2017 m., kai buvo perleisti 792 namai. Butų rinka aktyviausia buvo 2017 m. ir 2018 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 911 ir 896 objektai. Kauno mieste aktyvi yra sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2018 m. perleisti 379 sodų paskirties pastatai, 2017 m. – 353, 2016 m. – 360 pastatų. 2018 m. perleisti 29 bendrabučių paskirties objektai, 109 garažų paskirties objektai.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1,13 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.²

² <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>, Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. , 2019-01-01-2019-12-02

Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje

2019 m. gruodis

Komerčio NT nuomos kainos (Eur/m ² /mėn., be PVM)	biurai		prekybinės patalpos		nauji sandėliai		gamybinės patalpos	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
VILNIUS								
Senamiestis	7,5	17,0	9,0	50,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	8,0	17,5	8,5	50,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	7,0	16,5	6,0	13,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	5,5	13,5	5,3	12,0	4,3	5,3	2,2	4,2
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	4,2	6,5	3,7	7,5	3,9	5,0	1,6	3,3
KAUNAS								
Senamiestis	5,8	14,0	7,2	20,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	6,4	14,5	7,2	22,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	5,4	14,0	4,8	10,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	4,5	10,0	4,3	8,0	4,0	5,2	1,8	3,8
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	3,7	6,0	3,5	5,5	3,8	5,0	1,6	3,3
KLAIPĖDA								
Centras (pirmas aukštas)	6,0	13,5	6,5	16,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	5,0	11,0	5,0	9,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	3,7	7,0	3,5	8,5	3,7	5,0	1,5	3,2
Komerčio NT pardavimo kainos (Eur/m ² , be PVM)	biurai		prekybinės patalpos		nauji sandėliai		gamybinės patalpos	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
VILNIUS								
Senamiestis	1.400	3.100	1.600	7.500	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	1.500	3.200	1.550	7.000	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	1.300	2.900	1.150	2.300	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	850	1.900	800	1.600	620	800	320	600
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	580	950	530	1.050	550	700	240	470
KAUNAS								
Senamiestis	1.000	2.100	1.150	2.600	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	1.100	2.300	1.150	2.900	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	850	2.050	750	1.600	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	650	1.400	550	1.200	460	700	250	500
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	500	850	430	750	430	650	210	460
KLAIPĖDA								
Centras (pirmas aukštas)	950	1.900	1.050	2.300	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	770	1.600	750	1.500	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	490	1.150	580	1.300	430	620	190	450

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas

Vertinamas objektas yra Kauno Senamiestyje, V. Sladkevičiaus g. 6., kvartale tarp Šv. Gertrūdės g., M. Daukšos g., V. Sladkevičiaus g. ir Kumelių gatvių. 0,1230 ha sklypas, kuriame yra vertinami pastatai, yra prie V. Sladkevičiaus gatvės, kuri pasižymi ramia aplinka dėl nedidelio pėsčiųjų ir transporto priemonių srauto. Įvažiavimas į kiemą iš V. Sladkevičiaus gatvės. Nuo gatvės ir šaligatvio sklypą skiria plytų mūro tvora. Iš pietų pusės sklypas ribojasi su S. Daukanto gatve, iš vakarų pusės su Ligoninės gatve, iš pietų pusės su užstatytais žemės sklypais. Žemės sklypo plano kopija pateikta prieduose.

V. Sladkevičiaus gatvė yra tik apie 130 metrų ilgio. Keli šimtai metrų iki Kauno Šv. apaštalo Petro ir Povilo arkikatedros – bazilikos. Šalia įsikūręs Hop Doc Gastropub, UAB "Vynas ir laikas". Iki pagrindinės senamiesčio Vilniaus gatvės, kur įsikūrusios įvairios kavinės, restoranai ir parduotuvės - apie 130 metrų, iki Kauno rotušės apie 300 metrų.

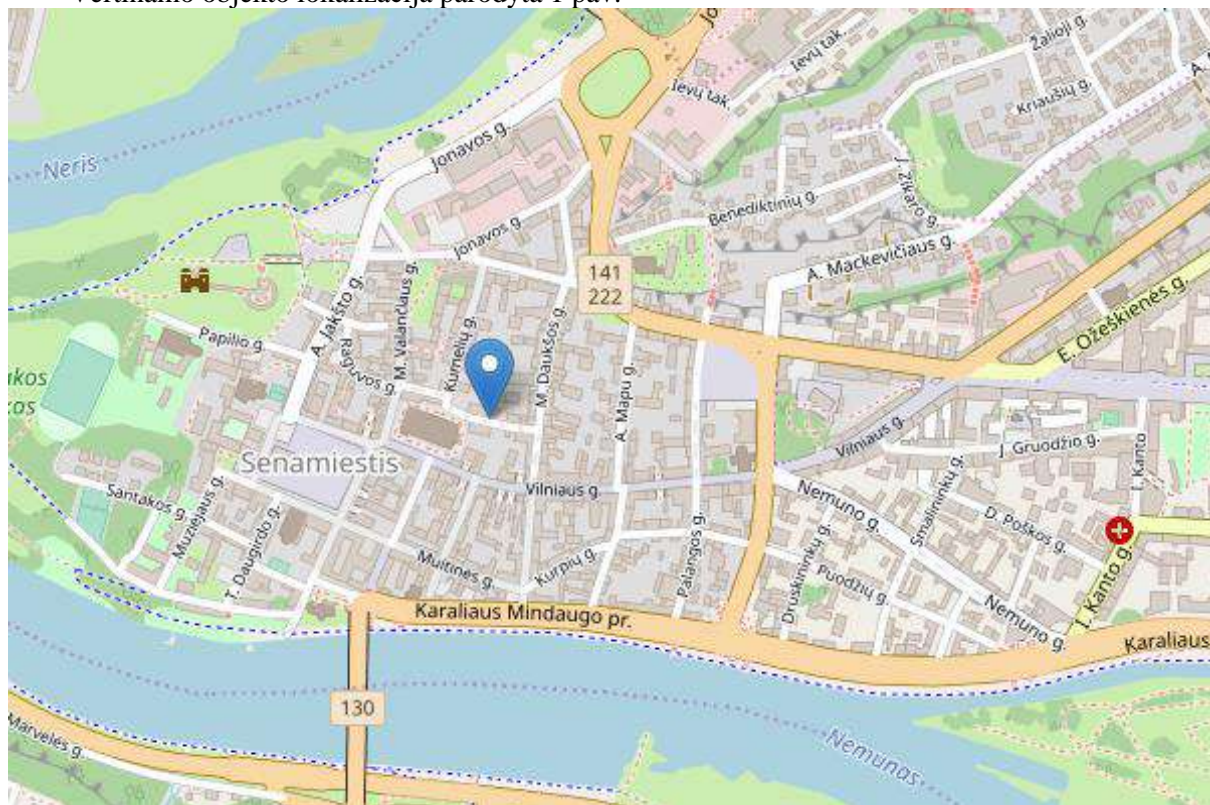
Šioje vietovėje nekilnojamas turtas yra paklausus ir pasižymi didelėmis pardavimo kainomis.

Pagal VI "Registrų centro" verčių žemėlapi vertinamas turtas patenka į 15.3 zoną:

„15.3 zona apima Kauno Senamiestį. Vienas iš patraukliausių rajonų, kuriame koncentruojasi visuomeninės, kultūrinės, komercinės paskirties objektai, pagrindinė miesto aikštė. Šioje zonoje esantis nekilnojamas turtas pasižymi savita architektūra, planine erdvine ir tūriniu kompozicija, turi savitą estetiką ir grožį, turi istorinę reikšmę. Neretai pagrindinės miesto šventės yra rengiamos ypatingą istorinę reikšmę turinčioje Kauno pilyje. Šioje zonoje atsižvelgiama į reikalavimus išlaikyti senamiesčio infrastruktūrą ir autentiškumą rekonstruojant senus ir statant naujus pastatus. Rajone išvystyta

infrastruktūra, geras susisiekimas su visais miesto rajonais, ribota pasiūla, tai veiksniai, kurie nulemia aukštas nekilnojamojo turto kainas, senamiesčio vietovės unikalumas sąlygoja vietovės išskyrimą į atskirą verčių zoną.“³

Vertinamo objekto lokalizacija parodyta 1 pav.



1 pav. Vertinamo turto buvimo vieta.

Teisinis režimas

Vertinamas objektas: patikėjimo teise naudojamame 0,1230 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-5328-9764 esantis Pastatas - Dailės institutas 1C2p bendro 703,32 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4010, Pastatas - Garažas 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6.

Valdymo teisė: Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764

Įregistravimo pagrindas: 2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)

Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4010

Įregistravimo pagrindas: 1988-12-14 LDT vykdomojo komiteto sprendimas Nr. 440

2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145

Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4032

Įregistravimo pagrindas: 2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145

Valstybinės žemės patikėjimo teisė

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927

³<http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=51>; Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita 2019-01-01-2019-12-02 Nr.

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0257-2001

Įregistravimo pagrindas: 2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)

Kitos daiktinės teisės:

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439

Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4032

Įregistravimo pagrindas: 2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145

Įrašas galioja: Nuo 2018-05-17

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439

Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4010

Įregistravimo pagrindas: 2014-09-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-694

2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145

Įrašas galioja: Nuo 2018-05-17

Kiti servitutai (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764

Įregistravimo pagrindas: 2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)

Plotas: 7.00 kv. m

Aprašymas: Suteikiantį teisę pastato savininkams ir naudotojams V.Sladkevičiaus g. 10 prieiti prie šių sklypų skiriamosios ribos (1 m nuo pastato sienos) esančio pastato , jį prižiūrėti ir remontuoti pažymėtą simboliu S1

Įrašas galioja: Nuo 2019-11-21

Kiti servitutai (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764

Įregistravimo pagrindas: 2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)

Plotas: 9.00 kv. m

Aprašymas: Suteikiantį teisę pastato savininkams ir naudotojams V.Sladkevičiaus g.12 prieiti prie šių sklypų skiriamosios ribos (1 m nuo pastato sienos) esančio pastato , jį prižiūrėti ir remontuoti pažymėtą simboliu S2

Įrašas galioja: Nuo 2019-11-21

Kiti servitutai (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764

Įregistravimo pagrindas: 2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)

Plotas: 12.00 kv. m

Aprašymas: Suteikiantį teisę pastato savininkams ir naudotojams V.Sladkevičiaus g.4 prieiti prie šių sklypų skiriamosios ribos (1 m nuo pastato sienos) esančio pastato , jį prižiūrėti ir remontuoti pažymėtą simboliu S3

Įrašas galioja: Nuo 2019-11-21

Juridiniai faktai:

Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)

Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4010, pastatas Nr. 1988-0001-4032

Įregistravimo pagrindas: 1996-06-24 Kultūros vertybių apsaugos departamento įsakymas Nr. Į-58

Aprašymas: 2011.10.11 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr.10-07, nekilnojamojo daikto kodas 20171

Įrašas galioja: Nuo 2011-10-17

UAB „LATMAS“ VERTINIMO ATASKAITA Nr. 03-20-092

Žymos: įrašų nėra

Daikto registravimas ir kadastro žymos:

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4032

Įregistravimo pagrindas: 2018-04-11 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145

Įrašas galioja: Nuo 2018-05-17

Rekonstrukcija (daikto registravimas)

Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4010

Įregistravimo pagrindas: 2018-04-11 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145

Įrašas galioja: Nuo 2018-05-17

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) JOLANTA ŽALTAUSKIENĖ

Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4010, pastatas Nr. 1988-0001-4032

Įregistravimo pagrindas: 2009-08-25 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1059

2018-04-11 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Įrašas galioja: Nuo 2018-05-17

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

VYTAUTAS URBONAS

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764

Įregistravimo pagrindas: 2015-01-20 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2205

2019-09-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Įrašas galioja: Nuo 2019-11-13

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764

Įregistravimo pagrindas: 2019-09-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)

Įrašas galioja: Nuo 2019-11-13

Registro pastabos ir nuorodos: Adresas patikslintas pagal Adresų registrą. Buvęs-M. Daukšos g. 27A.

Kita informacija: įrašų nėra

Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Vertinamo turto individualūs požymiai

1. Pastatas - Dailės institutas 1C2p, unikalus Nr. 1988-0001-4010

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo

Statybos pradžios metai: 1880

Statybos pabaigos metai: 1986

Rekonstravimo pradžios – pabaigos metai: 1986

Baigtumas: 100%

Bendras plotas: 703,32 kv.m.

Tūris: 3140 kub. m

Užstatytas plotas: 488,00 kv.m.

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 26 %

Kadastro duomenų nustatymo data: 2018-04-11

Pastato konstrukcijos: Pamatai – betono, sienos – plytų, gelžbetonio blokų, pertvaros – plytų, perdanga – gelžbetonis, pastogės patalpos medis, grindys – lentų, monolitinės, medienos plaušo plokštės,

UAB „LATMAS“ VERTINIMO ATASKAITA Nr. 03-20-092

stogas – šlaitinis, medinė konstrukcija, danga – keramikinės čerpės, langai – mediniai su dvigubais stiklais, laiptinėje plastiko rėmų su stiklo pakeitais, durys – medinės.

Erdvinis išplanavimas: Pastato 1C2p kadastriniai duomenys užfiksuoti 2018-04-11.

Pastatas yra dviejų aukštų su rūsiu ir pastoge.

Rūsio patalpų bendras plotas 70,00 kv.m. (6 patalpos: pagalbinė patalpa, sandėlių patalpos, ventkamera, el.skydinė, šiluminis punktas)

Pirmo aukšto bendras plotas 346,04 kv.m. (22 patalpos: koridoriai, du kabinetai, dešimt dirbtuvių patalpų, trys san. mazgai, budėtojo patalpa, auditorija)

Antro aukšto bendras plotas 194,96 kv.m. (7 patalpos: auditorija, keturios dirbtuvės, kabinetas, koridorius)

Pastogės aukšto bendras plotas 92,32 kv.m (6 patalpos: keturios auditorijos, kabinetas, pagalbinė patalpa).

Pagrindinis plotas 551,08 kv.m.

Pagalbinis plotas 152,24 kv.m.

Pastato aukštų planai pateikti ataskaitos prieduose.

Apžiūros dieną pastatas naudojamas savininko reikmėms. Jame įrengtos mokomosios tekstilės – keramikos laboratorijos. Vykdoma administracinė veikla.

Vidaus apdaila:

Rūsyje: grindys – betono, sienos ir lubos dažytos, el.skydinės patalpoje apdailos nėra.

Pirmame aukšte: grindų danga – keramikinės plytelės, betonas, metlacho danga. Sienos dažytos, keramikinių plytelių. Lubos dažytos, pakabinamos.

Antrame aukšte: grindų danga – linoleumas, keramikinės plytelės, parketas. Sienos dažytos, lubos dažytos.

Pastogės aukšte: grindų danga – linoleumas, keramikinės plytelės. Sienos dažytos, lubos dažytos.

Patalpų apdailos būklė gera, vidutinė. Pastato konstruktyvinių elementų, inžinerinės įrangos būklė – gera.

Inžinerinė įranga. Elektra, centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų (dalis radiatorių pakeista į plieninius), vandentiekis - komunalinis, nuotekų šalinimas – komunalinis, vėdinimas – natūralus, laboratorijose įrengtas automatinis ištraukimas. Dujų nėra. Internetas.

2. Pastatas - Garažas 3G1b, unikalus Nr. 1988-0001-4032

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų

Statybos pradžios – pabaigos metai: 1986

Baigtumas: 100%

Bendras plotas: 16,56 kv.m.

Tūris: 50 kub. m

Užstatytas plotas: 20,00 kv.m.

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 24 %

Kadastru duomenų nustatymo data: 2018-04-11

Pastato konstrukcijos: Pamatai – betono, sienos – gelžbetonio plokštės, perdanga – gelžbetonis, grindys – betono, stogas – šlaitinis, danga – bitumas, langai – nėra, durys – metalinės.

Erdvinis išplanavimas: Pastato 3G1b kadastriniai duomenys užfiksuoti 2018-04-11.

Pastatas yra vieno aukšto.

Pagrindinis plotas 16,56 kv.m.

Pastato aukšto planas pateiktas ataskaitos prieduose.

Apžiūros dieną pastatas naudojamas savininko reikmėms. Patalpos naudojamos kaip dirbtuvės, sandėlis.

Vidaus apdaila: nėra.

Pastato konstruktyvinių elementų, inžinerinės įrangos būklė – gera.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Vertinamas Pastatas - Dailės institutas 1C2p, unikalus Nr. 1988-0001-4010, Pastatas - Garažas 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032 yra patikėjimo teise naudojamame 0,1230 ha bendro ploto žemės sklype.

0,1230 ha žemės sklypas unikalus Nr.4400-0257-2001

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos

Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 1901/0168:18 Kauno m. k.v.
Registro Nr. 44/2395430

Matavimų tipas. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

Fizinė charakteristika. Sklypo plotas 0,1230 ha. Sklypas lygaus reljefo, privažiavimas iš V. Sladkevičiaus gatvės. Kiemas išklotas betono plytelėmis. Dalis sklypo aptverta mūrine tvora. Užstatyta teritorija 0,1230 ha.

Specialios naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 316.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 556.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 1230.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 61.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 60.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 1230.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

Vertinamo objekto fotografijos pateiktos ataskaitos prieduose.

Turto vertę įtakojantys veiksniai

Vertę didinantys veiksniai:

vertinamas objektas yra labai patrauklioje ir paklausioje miesto vietoje;
patogus privažiavimas;
yra vidinis kiemas.

Vertę mažinantys veiksniai:

nenustatyti.

Vertinamo turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas, geriausias panaudojimas

„Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto panaudojimui. 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.“

„Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

a) nustatoma, ar toks panaudojimas yra įmanomas, ar atsižvelgiama į tai, ar rinkos dalyviai laikys jį racionalių;

b) nustatoma, ar toks panaudojimas yra teisiškai leidžiamas, ar atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus, pvz., teritorijos planavimo sprendinius;

c) atsižvelgiant į reikalavimą, kad turto panaudojimas būtų finansiškai įvykdomas, vertinama, ar kitoks fiziškai įmanomas ir teisiškai leidžiamas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui didesnę už esamą grąžą, įvertinus turto naudojimo paskirties pakeitimo išlaidas.“⁴

Europos Vertinimo Standartai (EVS 2016) pateikia tokį geriausio turto panaudojimo apibrėžimą:

„Geriausias turto panaudojimas - nauda, galima vertės nustatymo dieną, siūlanti aukščiausią vertę remiantis racionaliais lūkesčiais.“

Turtas apžiūrėjimo dieną naudojamas pagal paskirtį (eksploatuojamas), esamoje fizinėje – funkcinėje būklėje naudojamas pagrindinei daikto naudojimo paskirčiai.

Vertinamo turto plėtros galimybės nenumatytos, t.y. turto vertintojui nepateikti Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimais numatyti būtini dokumentai, suteikiantys galimybę spręsti apie vertinamo nekilnojamojo turto plėtros perspektyvas.

Vertės nustatymo datai geriausias vertinamo turto objekto panaudojimas atitinka jo panaudojimą pagal jo tikslinę paskirtį.

Turto vertintojo nuomone, atsižvelgiant į panašaus turto paklausą, alternatyvus vertinamo turto panaudojimas būtų įmanomas administracinei paskirčiai.

⁴ Informacijos šaltinis: Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS) 2017 m.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamasis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamasis 2020-01-20 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti vertinamo objekto, kurį sudaro patikėjimo teise naudojamame 0,1230 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-5328-9764 esantis pastatas – Dailės institutas 1C2p bendro 703,32 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4010, Pastatas - Garažas 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6, rinkos vertę nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Vertės nustatymo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų (pagal TVS):

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

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

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

2020-01-20 turto vertinimo sutarties tikslas suponuoja išvadą, kad turi būti nustatoma rinkos vertė.

Vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais (2017) rinkos vertės sąvoka taikoma vadovaujantis šiuo konceptualių suvokimu (aiškinimu) :

a) „apskaičiuota suma“ apibūdina kainą, išreikštą pinigų suma, mokėtina už turtą rinkos sandoriu tarp nesusijusių šalių. Rinkos vertė yra labiausiai tikėtina kaina, kurią galima pagrįstai gauti rinkoje vertinimo dieną, laikantis rinkos vertės apibrėžimo. Tai yra geriausia kaina, kurią pagrįstai gali gauti pardavėjas ir palankiausia kaina, kurią pagrįstai gali gauti pirkėjas. Ši apskaičiuota konkrečiai neįtraukia apskaičiuotos kainos, kuri padidėjo ar sumažėjo dėl specialių sąlygų ar aplinkybių, tokių kaip netipinis finansavimas, pardavimas ir atgalinės nuomos susitarimas, specialūs svarstymai arba nuolaidos, kurias suteikė bet kuris asmuo, susijęs su pardavimu, arba bet koks vertės elementas, galimas tam tikram savininkui ar pirkėjui;

b) „Turtas ar įsipareigojimas turėtų būti keičiamas“ nurodo faktą, turto ar įsipareigojimo vertė yra apskaičiuota suma, o ne iš anksto nustatyta suma ar reali pardavimo kaina. Tai yra sandorio kaina, kuri vertinimo dieną atitinka visus rinkos vertės apibrėžimo elementus;

c) „Vertinimo dieną“ nurodo, kad vertė atitiktų konkrečią datą. Kadangi rinkos ir jų sąlygos gali keistis, apskaičiuota vertė gali būti neteisinga ar netinkama kitu metu. Vertinimo suma atspindės rinkos būseną ir aplinkybes vertinimo dieną, o ne kitos dienos;

d) „Tarp norinčio pirkėjo“ apibūdina tą, kuris yra motyvuotas, tačiau neverčiamas pirkti. Šis pirkėjas nei labai trokšta, nei yra pasiryžęs pirkti bet kokia kaina. Šis pirkėjas taip pat yra tas, kuris perka pagal dabartinės rinkos realijas ir dabartinius rinkos lūkesčius, o ne pagal numanomą ar hipotetinę rinką, kurios negalima įrodyti, ar nemanoma, kad tokia gali egzistuoti. Numanomas pirkėjas nemokėtų didesnės kainos nei ta, kuri nustatyta rinkos. Dabartinis pirkėjas yra tarp tų, kurie sudaro „rinką“;

e) „Ir norintis pardavėjas“ nėra pardavėjas, kuris yra itin trokštantis ar verčiamas parduoti už bet kokią kainą, tačiau ir nėra pasiruošęs primygtinai reikalauti kainos, pagrįstai neatsižvelgdamas į dabartinę rinką. Norintis pardavėjas yra motyvuotas parduoti turtą rinkos sąlygomis už geriausią pasiekiamą kainą atviroje rinkoje po rinkodaros proceso, kad ir kokia ta kaina galėtų būti. Faktinės realaus pardavėjo aplinkybės neįeina į šį svarstymą, kadangi norintis pardavėjas yra hipotetinis savininkas;

f) „Sandoris tarp nesusijusių šalių“ yra toks, įvykstantis tarp šalių, tarp kurių nėra specialaus ryšio, pvz., pagrindinių ir dukterinių bendrovių, nuomotojo ir nuomininko, dėl kurių kainos lygis gali būti nebūdingas rinkai arba išpūstas. Laikoma, kad rinkos vertės sandoris yra tarp nesusijusių šalių, kurių kiekviena veikia nepriklausomai;

g) „Po tinkamo rinkodaros proceso“ reiškia, kad turtas buvo viešinamas rinkoje tinkamiausiu būdu, kad būtų galima jį parduoti geriausia kaina, pagrįstai gaunama pagal rinkos vertės apibrėžimą. Pardavimo metodas laikomas tuo, kuris tinkamiausias gauti geriausią kainą rinkoje, prie kurios pardavėjas turi prieigą.

Ekspozicijos trukmė nėra fiksuotas laikotarpis, jis gali skirtis nuo turto tipo ir rinkos sąlygų. Vienintelis kriterijus yra tas, kad privalo būti pakankamai laiko, kad turtą pastebėtų tinkamas rinkos dalyvių skaičius. Ekspozicijos laikotarpis vyksta prieš vertinimo dieną;

h) „Kai šalys veikė sąmoningai, atsargiai“ leidžia daryti prielaidą, kad ir norintis pirkėjas, ir norintis pardavėjas pagrįsta informuoti apie turto pobūdį ir savybes, jo realų ir potencialų naudojimą, taip pat apie padėtį rinkoje vertinimo dieną. Taip pat manoma, kad kiekvienas atsargiai naudosis šiomis žiniomis, siekdamas kainos, kuri palankiausia pagal atitinkamą padėtį sandorio atveju. Atsargumas vertinamas atsižvelgiant į padėtį rinkoje vertinimo dieną, o ne dėl to, kad būtų galima apie tai kalbėti vėliau. Pavyzdžiui, nebūtinai laikoma neatsargumu, kai pardavėjas parduoda turtą rinkoje, krintant kainoms, už kainą, kuri žemesnė už ankstesnį rinkos lygį. Tokiais atvejais, kaip ir būna kitais atvejais, kai vyksta mainai keičiantis kainoms, atsargus pirkėjas ar pardavėjas veiks pagal geriausią tuo metu turimą rinkos informaciją;

i) „Ir be prievartos“ nustato, kad kiekviena šalis yra motyvuota vykdyti sandorį, tačiau nė viena nėra verčiama ar nepagrįstai spaudžiama užbaigti jį.

Rinkos vertės sąvoka reiškia kainą, dėl kurios deramasi atviroje ir konkurencingoje rinkoje, kurios dalyviai veikia laisvai. Turto rinka gali būti tarptautinė rinka arba vietinė rinka. Rinką galėtų sudaryti daugybė pirkėjų ir pardavėjų arba jai galėtų būti būdingas ribotas rinkos dalyvių skaičius. Rinka, kurioje laikoma, kad turtas yra ekspozicijoje pardavimui, yra ta rinka, kurioje turtas yra teoriškai keičiamas ar įprastai keičiamas.

Europos vertinimo standartų (EVS 2016; European Valuation Standards 2016, The European Group of Valuers' Association (TEGoVA)) 1.1 punkte akcentuojama „<...> „Vertė“ nereiškia konkrečios kainos, realios sumos, kuri tikėtina būtų sumokėta konkretaus sandorio tarp konkrečių šalių atveju. <...> Konkurencija pasižyminčios rinkos kontekste vertė yra veikiau pagrįstai tikėtina suma, t.y. vertės nustatymo dieną labiausiai tikėtina kaina esant duotosioms rinkos sąlygoms <...>“.

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

Pagrindiniai kriterijai, įtakojantys turto vertę:

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

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

Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu

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

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

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

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

Čia PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė,

RV – vertinamojo objekto rinkos vertė.

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

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

Palyginamųjų objektų porinės analizės būdas. Šis būdas naudojamas „<...>“ kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkrečios charakteristikos indėlis vertei<...>.⁶ Tačiau nepakanka pirkimo-pardavimo sandorių analogiškų ir atitinkančių poravimui keliamiems reikalavimams. Pavyzdžiui, palyginamųjų objektų labai skiriasi vietovė, pardavimo laikas ir kiti parametrai. Tai apsunkina porinės analizės būdo panaudojimą.

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

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

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

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

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

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

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

Ekspertinis skaičiavimo būdas. Patikslinimų dydžiai vertintojo nustatomi naudojant asocijuotų struktūrų periodiškai atliekamas rinkos duomenų analizes, nepriklausomų ekspertų statistikos principais pagrįstus apklausos rezultatus. Vertinimui atlikti reikiamos informacijos pagrįstumą rinkos duomenimis užtikrina įmonės, asociacijos ar valstybės įstaigos, kurios aprėpia platesnę vertinimo objektų rinkos duomenų ar nepriklausomų ekspertų apklausų imtį ir gali pateikti objektyvų rinkos tendencijų vertinimą. Vertintojas taiko vertinimo pataisų kriterijų ir subkriterijų reitingavimo (rangavimo) būdą, pagrįstą UAB „Lituka“ ir Ko vadovaujamo tyrimo 2015–2016 m. apibendrinta medžiaga, publikuojama elektroniniuose leidiniuose⁶.

Vadovaudamasis Turto ir verslo vertinimo metodikos 58.2 punktu, Europos vertinimo standartuose 7-ajame EVID pateikiamomis rekomendacijomis, elektroniniu leidiniu „Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo bei prekybos/komercinės paskirties turto tipams“ (ISSN2424-4392) ir UAB „Latmas“ vertintojų, asistentų, nekilnojamojo turto pardavėjų, apklausos duomenimis, siekiant suvienodinti taikomų pataisų skaičiavimą, vertinant turtą, pataisų skaičiavimui naudojami kriterijai ir subkriterijai patvirtinti 2015-10-22 UAB „Latmas“ direktoriaus Įsakymu Nr. 3-40-b „Dėl vertinamo negyvenamosios paskirties turto pataisų skaičiavimo“.

⁶ Elektroninis leidinys „Lyginamojo metodo pataisos kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei“ (ISSN 2424-3809), 2015. Elektroninis leidinys „Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo bei prekybos/komercinės paskirties turto tipams“ (ISSN2424-4392), 2015. Elektroninis leidinys „Su rizika susijusių kriterijų reikšmingumas taikant pajamų metodą“ (ISSN2424-5364), 2016.

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

Vertintojas surinko ir išanalizavo per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VĮ Registrų centras duomenų bazėje užregistruotų mokslo, kultūros ir švietimo paskirties nekilnojamojo turto objektų sandorių kainų duomenis.

„Kauno miesto savivaldybės teritorijoje 2015–2019 m. laikotarpiu mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio paskirčių objektų sandorių.

1 lentelė. Kauno miesto savivaldybės 2015–2019 m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui.⁷

	Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	3396	2	2710	419	276	356
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	19669	1	3112	762	345	717
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	1100	1	3366	549	328	504
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	575	1	5805	761	623	618
Administracinės ir gydymo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	610	16	5281	735	592	581
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	4648	1	5714	193	171	150
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	22	31	1358	660	434	755

Dėl nepakankamo panašių mokslo, kultūros ir švietimo paskirties nekilnojamojo turto objektų sandorių kainų kiekio 15.3 verčių zonoje, vertintojas surinko ir išanalizavo mokslo, kultūros ir švietimo paskirties objektų sandorių kainas Kauno miesto savivaldybėje, verčių zonose 15.2 ir 15.3. Verčių zonoje 15.3 pastaruoju metu panašaus turto sandorių, užregistruotų VĮ „Registrų centro“ duomenų bazėje nėra.

Vertinant turtą, palyginimui vertintojas pasirinko Kauno centre 15.2 verčių zonoje (vertinamas turtas yra verčių zonoje 15.3), panašiais individualiais požymiais pasižyminčių mokslo paskirties pastatų ir jų kompleksų, sandorių kainas, užregistruotas VĮ „Registrų centro“ duomenų bazėje.

Pasirenkant lyginamuosius objektus vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertei nustatyti turto vertintojui dažniausiai yra pasiekama informacija apie šiuos lyginamuosius nekilnojamojo turto objektus bei jų charakteristikas tokia apimtimi, kokia šią informaciją pateikia VĮ Registrų centras registruotiems vartotojams.

Pagal sutartį iš VĮ Registrų centro gaunamoje oficialioje informacijoje apie nekilnojamojo turto sandorius neteikiami duomenys apie pirkimo ir finansavimo sąlygas bei parduotų (išnuomotų) objektų būklę, todėl vertintojas negali disponuoti pilna informacija apie parduotus (išnuomotus) nekilnojamojo turto objektus, kas galėjo turėti įtakos turto vertinimo rezultatų tikslumui.

Ne visa informacija, kuri yra reikalinga nustatyti turto vertei lyginamuoju metodu, yra pateikta vertintojams prieinamose duomenų bazėse. Vertintojui nebuvo žinomos lyginamojo objekto pirkimo – pardavimo sąlygos, fizinė būklė, faktinis panaudojimas. Todėl, jei vertintojai atlikdami skaičiavimus, nedisponavo konkrečia ir patikima informacija apie lyginamojo objekto tam tikras savybes, jis skaičiavimo lentelėje fiksuoja tą faktą, kad neturi tikslų duomenų apie tai (daro įrašą „nėra duomenų“) ir remdamasis savo patirtimi daro prielaidą apie galimus ir labiausiai tikėtinus šio lyginamojo objekto duomenis.

⁷ www.kada.lt; Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. 2019-01-01-2019-12-02

Vertintojas atrinko tris lyginamuosius objektus būdingiausius vertinamam turtui.

Lyginamuoju metodu atliktų skaičiavimų sekos ir rezultatai bei pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės

Kriterijai, kurie turi įtakos turto vertei yra šie: vieta, būklė, patalpų individualūs požymiai, patalpų dydis, inžinerinis aprūpinimas, priklausiniai. Vertinamas ir lyginamieji objektai buvo suskirstyti pagal šiuos kriterijus, suteikiant kiekvienam kriterijui reikšmę. Minėti kriterijai buvo suskirstyti į subkriterijus, jiems suteikiant atitinkamą skirtumo reikšmę. Reikšmių dydžiai ir skaičiavimai pateikiami vertinimo ataskaitos prieduose. Kriterijų ir subkriterijų reikšmės ir dydžiai nustatyti Europos vertinimo standartuose 7-ajame EVID pateikiamomis rekomendacijomis ir elektroniniu leidiniu “Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės / sandėliavimo bei prekybos / komercinės paskirties turto tipams” (ISSN2424-4392), taip pat 2015-10-22 UAB „Latmas“ direktoriaus Įsakymu Nr. 3-40-b „Dėl vertinamo negyvenamosios paskirties turto pataisų skaičiavimo“.

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimui naudotų lyginamųjų objektų individualių požymių charakteristika pateikiama 2 lentelėje.

2 lentelė. Lyginamųjų objektų individualių požymių charakteristika.

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3
Adresas	Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6	Kauno m. sav., Kaunas, Gedimino g. Nr. 40..50	Kauno m. sav., Kaunas, Gedimino g. Nr. 40..50	Kauno m. sav., Kaunas, Kęstučio g. Nr. 1..10
Pavadinimas	Pastatas-Dailės institutas, Pastatas – Garažas	Mokslo paskirties patalpos, pastogės patalpos, pagalbinė patalpa, aikštelė	Universitetas, aikštelė	Universitetas, ūkinis pastatas, ūkinis pastatas, ūkinis pastatas, kiemo statiniai
Paskirtis	Mokslo, garažų	mokslo, kita, kita (pagalbinio ūkio), kiti inžineriniai statiniai	mokslo, kiti inžineriniai statiniai	mokslo, pagalbinio ūkio, pagalbinio ūkio, pagalbinio ūkio, kiti inžineriniai statiniai
Sandorio data		2019 05	2018 12	2018 12
Bendras plotas, kv.m.	703,32 16,56 (719,88)	469,68 97,1 9,69 (576,47)	1477,42	1764,12
Pardavimo kaina, Eur		463 333	1 400 000	1 470 000
1 kv.m. pardavimo kaina, Eur		803,74	947,60	833,28
Vietovė	Zona 15.3	Zona 15.2	Zona 15.2	Zona 15.2
Sienų medžiaga	Plytos	Plytos	Plytos	Plytos
Statybos / rekonstrukcijos metai	1880-1986, 1986	1888/2004, 1959	1888, 1959	1936/1977, 1963, 1978
Baigtumas	100%	100%	100%	100%
Šildymas	Centrinis šildymas iš central. sistemų	Bendroji centrinio šildymo sistema	Centrinis šildymas iš central. sistemų	Centrinis šildymas iš central. sistemų
Vandentiekis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis
Nuotekų šalinimas	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis
Dujos	Nėra	Nėra	Nėra duomenų	Nėra
Elektra	Yra	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų
Vėdinimas	Yra	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų
Saugos signalizacija	Yra	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų
Gaisro signalizacija	Yra	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų
Priklausiniai	Nėra	Aikštelė	Aikštelė	Kiemo statiniai

Lyginamųjų objektų pirkimo sandoriai įvyko 2018-2019 metais.

Remiantis VĮ Registrų centras sandorių kainų duomenimis, per laikotarpį nuo 2018 metų gegužės mėn. iki vertinamo turto apžiūros dienos nekilnojamojo turto kainų pokytis analogiškame segmente nebuvo fiksuotas. Vertintojas neturi kitos papildomos informacijos apie laiko įtaką turto vertei, todėl daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo turto rinkos vertei įtakos neturi ir laiko pataisa netaikyta.

Vertinamas objektas pagal VĮ Registrų centro sudarytą verčių žemėlapi yra verčių zonoje 15.3. Lyginamieji objektai yra verčių zonoje 15.2, kuri VĮ „Registrų centro“ duomenimis pasižymi analogišku kainų lygiu, todėl vietovės pataisa netaikoma.

Kitos pataisos nustatytos remiantis elektroniniu leidiniu „Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės / sandėliavimo bei prekybos / komercinės paskirties turto tipams“ (ISSN2424-4392), taip pat 2015-10-22 UAB „Latmas“ direktoriaus Įsakymu Nr. 3-40-b „Dėl vertinamo negyvenamosios paskirties turto pataisų skaičiavimo“.

Patikslinimų dydžių skaičiavimui buvo naudojama skirtumų skalės lentelė Nr. 3.

3 lentelė. Skirtumų skalė.

Eil. Nr.	Skirtumų vertinimo skalė	Reikšmė, %
1.	Nėra skirtumo	0,00%
2.	Maži	25,00%
3.	Vidutiniai	50,00%
4.	Dideli	75,00%
5.	Labai dideli	100,00%

Kriterijai, kuriais vadovautasi pasirenkant lyginamuosius objektus, yra šie: vieta, būklė, pastato ir jo patalpų charakteristikos, dydis, inžinerinė įranga, priklausiniai. Minėti kriterijai suskirstyti į subkriterijus, jiems suteikiant atitinkamą skirtumo reikšmę. Reikšmių dydžiai ir skaičiavimai pateikiami vertinimo ataskaitos prieduose.

Patikslinimų dydžių dėl ploto skirtumo skaičiavimui buvo naudojama skirtumų skalės lentelė Nr.4

4 lentelė. Skirtumų skalė.

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

Kitų požymių atžvilgiu skirtumai tarp vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų yra nežymūs, todėl pataisos netaikomos.

Vertinamo objekto, esančio Kaune, V. Sladkevičiaus g. 6 rinkos vertės skaičiavimas lyginamuoju metodu pateikiamas 5 lentelėje.

5 lentelė. Skaičiavimai lyginamuoju metodu.

	Lyginamasis objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3
Adresas	Kauno m. sav., Kaunas, Gedimino g. Nr. 20..30	Kauno m. sav., Kaunas, Gedimino g. Nr. 40..50	Kauno m. sav., Kaunas, Kęstučio g. Nr. 1..10
Sandorio data	2019 05	2018 12	2018 12
Plotas, kv.m.	576,47	1477,42	1764,12
Ploto skirtumas %	-19,92	105,23	145,06
Pardavimo kaina, Eur	463 333	1 400 000	1 470 000
1 kv.m. kaina, Eur	803,74	947,60	833,28
<i>Pataisos koeficientai</i>	Pataisa	Pataisa	Pataisa
Vieta	0.00%	0.00%	0.00%
Būklė	0.00%	0.00%	0.00%
Pastatų charakteristika	-4.00%	0.00%	-2.00%
Dydis	0.00%	10.00%	10.00%
Inžinerinė įranga	0.00%	0.00%	0.00%
Priklausiniai	-2.00%	-2.00%	-2.00%
Pataisų suma, %	-6.00%	8.00%	6.00%
Pataisų suma, Eur	-48,22	75,81	50,00
Patikslinta 1 kv.m. kaina, Eur	755,52	1023,41	883,28

Lyginamųjų objektų patikslinta vieno kvadratinio metro pardavimo kaina svyruoja nuo 755,52 Eur iki 1023,41 Eur, todėl skaičiavime vertintojas taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą:
 $(755,52 + 1023,41 + 883,28) / 3 = 887,40$ Eur/kv.m.

Apskaičiuojama vertinamo objekto, esančio Kaune, V. Sladkevičiaus g. 6, rinkos vertė:

$RV = 719,88 \text{ Eur/kv.m.} \times 887,40 \text{ kv. m.} = 638\,821 \text{ Eur}$

Priimama: **639 000 Eur**

Tarpinė išvada: Vertinamo objekto, kurį sudaro patikėjimo teise naudojamame 0,1230 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0257-2001 esantis pastatas – Dailės institutas 1C2p bendro 703,32 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4010, pastatas – Garažas 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6, rinkos vertė apskaičiuota lyginamuoju metodu vertinimo dieną yra **639 000 Eur** (šeši šimtai trisdešimt devyni tūkstančiai eurų).

Turto vertės nustatymas pajamų metodu

Metodo pagrindą sudaro būsimų grynųjų pinigų srautų prognozės ir jų dabartinė vertė. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai atspindės turto vertę rinkoje. Vertinamas turtas yra mokslo paskirties, vertintojo nuomone jis gali būti išnuomotas tokiai pačiai ar panašiai veiklai ir duoti pajamas iš patalpų nuomos.

Vertinant turtą pajamų metodu buvo taikytas diskontuotų pinigų srautų būdas.

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

Taikant šį metodą, visi būsimieji prognozuojamo periodo pinigų srautai perskaičiuojami į ekvivalentišką pinigų kiekį dabartiniu laiko momentu juos diskontuojant. Jeigu visi pinigų srautai yra diskretiški dydžiai CF_t , o diskonto norma periodu t yra r , tuomet esamoji vertinamo turto vertė yra lygi jo generuojamų piniginių srautų dabartinių verčių sumai:

$$V = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{FCF_t}{(1+r)^t}$$

čia V – turto vertė;

FCF – laisvieji pinigų srautai n -taisiais metais;

r – diskonto (grąžos) norma;
n – metų faktorius.

Vertintojas naudodamasis VĮ Registrų centras duomenų baze, surinko informaciją apie 36 mėnesių laikotarpyje užregistruotų panašaus ploto, senos statybos mokslo ir kultūros ir garažų paskirties objektų nuomos sandorių kainas Kauno mieste, verčių zonose 15.1, 15.2, 15.3.

Kauno miesto Senamiestyje ir centre, verčių zonose 15.1, 15.2, 15.3 panašių mokslo paskirties pastatų ir patalpų nuomos sandorių kainų pastaruoju metu VĮ „Registrų centre“ nėra registruota, vertintojas naudojo 2018-2017 metais registruotų nuomos sandorių kainas.

Vertintojas apžiūrėjęs vertinamą turtą ir išanalizavęs vietos nuomos rinką, daro prielaidą, kad vertinamas objektas galėtų būti nuomojamas mokslo, kultūros ir administracinei paskirčiai.

Administracinės, mokslo ir kultūros paskirties pastatų ir patalpų nuomos kainos, priklausomai nuo transporto privažiavimo bei jo parkavimo galimybių, patalpų įrengimo lygio, pastato statybos metų ir eilės kitų veiksnių, yra įvairios.

Vertintojas atsižvelgdamas į vertinamo turto individualius požymius (statybos metai, sienų medžiaga, aukštų skaičius ir kt.) atrinko Kauno centre ir senamiestyje išnuomotų panašių nekilnojamojo turto objektų sandorių kainas.

Panašaus išnuomoto nekilnojamojo turto nuomos sandorių duomenys iš VĮ Registrų centro bazės pateikiami 6 lentelėje.

6 lentelė. Panašaus išnuomoto nekilnojamojo turto nuomos sandorių duomenys iš VĮ Registrų centro bazės.

Eil. Nr.	Sandorio data	Adresas	Verčių zona	Statybos metai/rekonstravimo metai	Išnuomotas plotas, kv.m.	Pavadinimas	1 kv.m. nuomos kaina, Eur/mėn.
1.	2018-12	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 80..90	15.1	1933	65,09	Administracinės patalpos	6,22
2.	2018-12	Kauno m. sav., Kaunas, Kęstučio g. Nr. 50..60	15.2	1930/1996	155,87	Įstaiga	6,37
3.	2018-12	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 100..110	15.3	1930	12,45 iš 1739,4	Administracinis	7,23
4.	2018-09	Kauno m. sav., Kaunas, Karaliaus Mindaugo pr. Nr. 30..40	15.2	1954	62,49	Biuro patalpos	6,45
5.	2018-06	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 40..50	15.1	1920/1998	356,89 iš 1017,04	Administracinis	9,68
6.	2018-06	Kauno m. sav., Kaunas, Kęstučio g. Nr. 60..70	15.2	1900	48,06	Administracinės patalpos	7,55
7.	2018-04	Kauno m. sav., Kaunas, Vilniaus g. Nr. 30..40	15.3	1670	35,51 iš 976,12	Kino teatras	6,00
8.	2018-03	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 20..30	15.1	1897/1968	225,17 iš 605,57	Administracinės patalpos	7,26
9.	2018-01	Kauno m. sav., Kaunas, K. Donelaičio g. Nr. 70..80	15.2	1935	102,28 iš 5753,17	Universitetas	5,02
10.	2017-07	Kauno m. sav., Kaunas, Gimnazijos g. Nr. 1..10	15.3	1870/1977	96,81 iš 3202,22	Mokykla	7,26
11.	2017-06	Kauno m. sav., Kaunas, Trakų g. Nr. 30..40	15.2	1929	184,86 iš 1633,12	Mokykla	5,97
12.	2017-05	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 80..90	15.1	1928/1990	58,36 iš 992,86	Teatras	4,90
13.	2019-06	Kauno m. sav., Kaunas, Miško g. Nr. 10..20	15.2	1984	15,31	Garažas	1,63
14.	2019-03	Kauno m. sav., Kaunas, Kaunakiemio g. Nr. 1..10	15.9	1974	16,75	Garažas	1,19
15.	2018-04	Kauno m. sav., Kaunas, Vytauto pr. Nr. 80..90	15.2	1968	19,125	Garažas(boksas)	5,23

Remiantis 6 lentelėje pateiktais lyginamųjų objektų nuomos sandoriais, matome, kad panašių administracinės paskirties nekilnojamojo turto objektų 1 kv.m. nuomos kaina svyruoja nuo 4,90 iki 9,68 Eur/kv.m./mėn., garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų 1 kv.m. nuomos kaina svyruoja nuo 1,19 iki 95,23 Eur/kv.m./mėn. Vertintojas apskaičiavo vidutinę administracinės paskirties patalpų nuomos kainą, kuri yra lygi **6,66 Eur/1 kv.m./mėn.**, garažų paskirties patalpų vidutinė nuomos kaina **2,68 Eur/1 kv.m./mėn.**

Vertinamas objektas yra labai patrauklioje miesto vietoje, su geru privažiavimu ir vidiniu kiemu. Vertintojas VĮ Registrų centro duomenis apie mokslo paskirties pastatų ir patalpų nuomos sandorių kainas naudojo atsižvelgdamas į vertinamo pastato ir patalpų būklę, bendrą plotą ir kt. individualius požymius.

Vertinamame pastate – Dailės institute 1C2p patalpos išsidėsčiusios rūsyje, pirmame, antrame aukšte ir pastogėje.

VĮ „Registrų centras“ yra atlikęs analizę, kad nuomojamų pagrindinių ir pagalbinių patalpų nuomos vertė skiriasi 25 proc.⁸

Rūsio patalpos naudojamos kaip pagalbinės, jose yra sandėliai, vent. kamera, pagalbinė patalpa, el. skydinė, šiluminis punktas.

Vertintojas priima, kad vertinamo objekto pastate – Dailės institute 1C2p patalpos pirmame, antrame aukšte ir pastogėje (koridoriai, san. mazgai ir kt. patalpos įprastai išnuomos kartu su pagrindinėmis patalpomis) galėtų būti išnuomos už vidutinę rinkos nuomos kainą 6,66 Eur/kv.m./mėn., o patalpos rūsyje, patalpa 1-22, kuri naudojama kaip garažas, ir pagalbinė patalpa 2-13 už 25 proc. mažesnę nuomos kainą, kuri yra lygi 6,66 – $6,66 \times 25 / 100 = 5$ Eur/1 kv.m./mėn. Pastatas – Garažas 3G1b galėtų būti išnuomotas už vidutinę garažų paskirties patalpų rinkos nuomos kainą 2,68 Eur/kv.m./mėn.

Vertinamo objekto esamo laikotarpio galimų nuomos pajamų struktūra pateikiama 7 lentelėje.

7 lentelė. Galimų vertinamo turto nuomos pajamų struktūra

Patalpų lokalizacija	Bendras plotas, kv.m.	Nuomos kaina, Eur/1 kv.m./mėn.	Pagalbinių patalpų plotas, kv.m.	Pajamos per metus, Eur
Pastatas – Dailės institutas 1C2p	703,32	6,66	70,00+ 49,54+ 14,80 (134,34)	(568,98x6,66x12) + (134,34x5,00x12)= 53532
Pastatas – Garažas 2C1p	16,56	2,68	-	16,56x2,68x12= 533
Viso:	719,88			54 065

Nekilnojamojo turto mokestis.

Nekilnojamojo turto mokestis paskaičiuojamas taip:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 1 proc.

Proporcingai pagal vertinamų patalpų bendrą plotą paskirstytas nekilnojamojo turto mokestis per metus sudaro:

Pastato – Dailės instituto 1C2p unikalus Nr. 1988-0001-4010 = $169\,000 \times 0,01 = 1690$ Eur/per metus;

Pastato – Garažo 3G1b unikalus Nr. 1988-0001-4032 = $4\,000 \times 0,01 = 40$ Eur/per metus.

Vertintojas priima, kad vertinamo objekto nekilnojamojo turto metinis mokestis yra lygus $1690 + 40 = 1730$ Eur

Galiojanti objekto mokestinė vertė – šaltinis VĮ „Registrų centro“ duomenys.

Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas – šaltinis Kauno miesto savivaldybės tarybos Sprendimas dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo, 2019 m. gegužės 14 d. Nr. T-202, Kaunas (žr. prieduose).

Žemės nuomos mokestis.

Žemės nuomos mokestis paskaičiuojamas taip:

⁸ <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>, Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. , 2019-01-01-2019-12-02

Visuomeninės paskirties teritorijų naudojamai žemei 0,25 procento tarifas nuo vidutinės žemės vertės, apskaičiuojamos pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus Žemės verčių žemėlapius.

Vertintojas priima, kad vertinamo objekto metinis žemės nuomos mokestis yra lygus 56 000 Eur (vidutinė rinkos vertė) x 0,0025 = 140 Eur.

Žemės nuomos mokesčio tarifas – šaltinis <http://www.kaunas.lt/verslas-finansai/finansai-ir-mokesciai/>

Draudimo išlaidos.

Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikos bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų atkūriamąją vertę, įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 proc. nuo vertinamo objekto atkūrimosios vertės. Pagal vertinamo objekto pastatų atkūriamąją vertę metinė draudimo įmoka sudaro:

Pastato – Dailės instituto 1C2p unikalus Nr. 1988-0001-4010 atkūriamoji vertė 344 000 x 0,001 = 344 Eur;

Pastato – Garažo 3G1b unikalus Nr. 1988-0001-4032 atkūriamoji vertė 4030 x 0,001 = 4 Eur;

Vertintojas priima, kad vertinamo objekto metinės draudimo išlaidos yra lygios 344 + 4 = 348 Eur.

Galiojanti atkūriamoji vertė - informacijos šaltinis: Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas 2020-01-28

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Kauno miesto savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo (administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,1) = 0,9.

Informacijos šaltinis: www.kada.lt; Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. 2019-01-01-2019-12-02

Vertintojas priimama, kad vertinamo turto pajamų netekimo koeficientas dėl neišnuomoto ploto lygus 0,10.

Turto valdymo išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

Informacijos šaltinis: www.kada.lt; Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. 2019-01-01-2019-12-02

Einamojo remonto išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu nustatyti procentinę dalį pajamų, skirtų einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1–3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

Informacijos šaltinis: www.kada.lt; Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. 2019-01-01-2019-12-02

Skaičiuojant savininko išlaidas, laikoma, kad nuomininkai sumoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

Apskaičiuojamos metinės išlaidos, susijusios su nekilnojamojo turto išlaikymu ir priežiūra. Apskaičiuotos išlaidos pateikiamos 8 lentelėje.

8 lentelė. Metinės išlaidos, susijusios su nekilnojamojo turto išlaikymu ir priežiūra.

Išlaidų pavadinimas	Metinės išlaidos, Eur
Lėšų praradimas dėl neužimtumo	5406
Nekilnojamojo turto mokestis	1730
Draudimas	348
Turto valdymo išlaidos, Eur	1081
Einamojo remonto išlaidos, Eur	1081

Kitos prognozuojamo laikotarpio prielaidos

Lietuvos banko duomenimis „Prasta ir vis nuvilianti pasaulio ekonominė raida skatina atsargiai planuoti investicijas atvirajame ekonomikos sektoriuje. Nors eksportas iki šiol augo daug nei užsienio rinkos, visuomet yra neapibrėžtumas, ar eksporto rinkos dalys ir toliau taip veržliai kils. Numatoma, kad tiek investicijos, tiek eksportas – labiausiai pastaraisiais metais didėję realiosios ekonomikos rodikliai – kitąmet augs nuosaikiau. Taip pat daroma prielaida, kad investicijas mažiau skatins ir nebe tiek daug intensyvėsiantis ES paramos fondų naudojimas. Ekonominį aktyvumą ribos ir besikeičianti padėtis darbo rinkoje. Įmonėms lieka vis mažiau erdvės itin reikšmingai didinti darbo atlygi, o darbuotojų samdą vis nepalankiau veiks vidaus demografiniai pasikeitimai. Tai nereiškia, kad gyventojų pajamos nustos kilti – jos didės nemenkai, bet mažiau nei pastaruoju metu. Tai ribos privačiojo vartojimo plėtrą, kuri jau ir dabar menksta. Prognozuojama, kad po 3,7 proc. ekonomikos augimo 2019 m. Lietuvos ekonomika kitąmet padidės 2,5 proc.⁹

Vidutiniai užprognoztiniai augimo tempai įvertinami atsižvelgiant į Tarptautinės ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (OECD) skelbiamos Eurozonos vystymosi prognozes, kurios pateikiamos 9 lentelėje.

9 lentelė.

Eil. Nr.	Rodiklis	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		A	B	C	D	E	F
1.	Eurozonos BVP prognozė, mln. USD	13 627 092	13 785 773	13 945 146	14 111 831	14 289 047	14 477 132
2.	Pokytis, %	1,31%	1,16%	1,16%	1,20%	1,26%	1,32%
3.	Vidutinė reikšmė (A+B+C+D+E+F)/6, %	1,23%					

Šaltinis: <https://data.oecd.org/gdp/gdp-long-term-forecast.htm#indicator-chart>

Atsižvelgiant į šias prognozes bei rinkos tendencijas, darome prielaidą, jog vertinamo objekto nuomos pajamos nuo 2021 metų didės 1,23 % per metus.

Remiantis šiomis prognozėmis, numatomos draudimo, turto valdymo ir einamojo remonto išlaidų didėjimas iki 1,23 % per metus.

Diskonto normos nustatymas

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

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

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

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

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

K_e – nuosavo kapitalo kaina

K_d – skolinto kapitalo kaina

E – nuosavo kapitalo rinkos vertė

D – skolinto kapitalo rinkos vertė

T – pelno mokesčio norma.

⁹ https://www.lb.lt/makroekonominės_prognozes, žiūrėta 2019-12-19;

Nuosavo kapitalo kainos nustatymas

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

Nuosavo kapitalo kaštus naudojant CAPM modelį, nustatome pagal formulę:

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

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

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

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

α - specifinė veiklos rizika.

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

R_f pelno normą be rizikos nustatome 0,31 %, t.y. Ilgalaikių Lietuvos Vyriausybės vertybinių popierių paskutinių 13 mėnesių vidutinis pajamingumas, vertinant konvergenciją tarp ES valstybių narių, kuris yra 0,31.

Duomenų šaltinis: (Lietuvos bankas, Europos centrinis bankas

<http://www.ecb.int/stats/money/long/html/index.en.html>

$(R_m - R_f)$ - Rinkos rizikos premija (vidutinis vertybinių popierių rinkos pelningumas). Šalių su išvystyta kapitalo rinka vertybinių popierių (VP) rinkos rizikos premijai apskaičiuoti paprastai naudojami JAV kapitalo rinkos istoriniai duomenys. Rizikos premija iš investicijų į VP rinką yra skirtumas tarp investicijų į VP rinką grąžos ir nerizikingos investicijų grąžos normos. Sunku įvertinti šį rodiklį besivystančių ekonomikų (kaip Lietuvos) ir jų kapitalo rinkų pagrindu, dėl ilgalaikio vertybinių popierių rinkos duomenų trūkumo, palyginti labai mažos kapitalizacijos bei didelio spekuliatyvinio faktoriaus svorio. Todėl šio rodiklio nustatyme remtasi Niujorko universiteto Šterno verslo mokyklos profesoriaus Aswath Damodaran atliktu tyrimu. Remiantis A. Damodaran skaičiavimais vidutinė rinkos rizikos premija Lietuvai 2020 metų sausio mėnesio duomenimis yra 6,38 %.

Šalies užsienio skolinimosi reitingas vertinimo datai yra pagal Moody's - A3, pagal Standard & Poor's ir Fitch Ratings - A-.

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

http://www.finmin.lt/web/finmin/kredito_reitingai/lietuvos_kredito_reitingu_raida

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

Beta rodiklis gali būti apskaičiuojamas pagal formulę:

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

β_u - nesvertinio kapitalo beta

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

D/E - bendro įsiskolinimo ir nuosavybės santykis.

10 lentelėje pateikiamos 2020 metų sausio 20 d. Vakarų Europos ir besivystančių šalių nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių beta rodiklio reikšmės bei skolinto ir nuosavo kapitalo dalis visoje nuosavybėje. Pagal A. Damodaran Lietuva priskiriama besivystančių šalių regionui, siekiant išsamesnių duomenų galutinis rezultatas buvo priimtas kaip Europos ir besivystančių šalių apskaičiuotos betos bei skolinto ir nuosavo kapitalo dalies visoje nuosavybėje vidurkiai.

10 lentelė.

Eil. Nr.	Veiklos sektorius	Įmonių skaičius*	Beta*	E/(D+E)%	D/(D+E)%
	Vakarų Europa				
1.	Nekilnojamojo turto plėtra	60	0,79	56,55	43,45
2.	Nekilnojamojo turto investicijos	66	0,72	50,77	49,23
3.	Nekilnojamojo turto valdymas ir aptarnavimas	246	0,49	54,30	45,70
	Besivystančios šalys				
4.	Nekilnojamojo turto plėtra	728	1,10	39,53	60,47
5.	Nekilnojamojo turto investicijos	245	1,07	54,48	45,52
6.	Nekilnojamojo turto valdymas ir aptarnavimas	319	0,79	64,00	36,00
	Vidurkis (1+2+3+4+5+6)/6		0,83	53,27	46,73

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

Iš 10 lentelėje pateiktų duomenų matome, kad nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių vidutinė beta lygi 0,83. Vidutinė nuosavo kapitalo dalis sudaro 53,27%, vidutinė skolinto kapitalo dalis sudaro 46,73%.

α - specifinė veiklos rizikos premija nustatoma remiantis veiklos susijusios su nekilnojamojo turto nuoma rizikos analize ir įvertinama ekspertiniu būdu.

Rizikos lygiui nustatyti naudota 11 reikšmių lentelė. Nustatant rizikos lygį vertintojas vadovavosi 2015-05-15 UAB „Latmas“ direktoriaus Įsakymu Nr. 3-20-b „Dėl negyvenamosios paskirties turto nuomos rizikos lygiui nustatyti naudojimo reikšmių“.

11 lentelė.

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

Premijos už papildomą riziką skaičiavimas pateikiamas 12 lentelėje. Skaičiuojant papildomą rizikos lygį vertintojas vadovavosi UAB „Latmas“ direktoriaus Įsakymu „Dėl negyvenamosios paskirties turto nuomos rizikos lygio skaičiavimo“ 2015-05-14 Nr. 3-19-b.

12 lentelė.

Nekilnojamojo turto rizikos priedas	Galima maksimali rizika	Rizikos lygis	Rizikos reikšmė	Svoris	Apskaičiuota reikšmė
1	2	3	4	5	2x4x5
Bendra investicijos rizika					
Ekonominės situacijos	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Mokesčių pasikeitimo	2%	Minimali	10%	10%	0,02%
Teisinio statuso	2%	Minimali	10%	10%	0,02%
Infliacijos	3%	Maža	25%	10%	0,08%
	10%				0,15%
Veiklos rizika					
Nuomos perspektyvos	10%	Maža	25%	40%	1,00%
Nuomininkų pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%	40%	1,00%
Patalpų užimtumas	10%	Vidutinė	50%	40%	2,00%
Subnuoma	5%	Vidutinė	50%	40%	1,00%
Nuomos sąlygų	5%	Vidutinė	50%	40%	1,00%
	40%				6,00%
Finansinė rizika					
Kapitalo struktūra	3%	Minimali	10%	10%	0,03%

Nekilnojamojo turto rizikos priedas	Galima maksimali rizika	Rizikos lygis	Rizikos reikšmė	Svoris	Apskaičiuota reikšmė
Skolos gražinimo galimybės	4%	Minimali	10%	10%	0,04%
Kreditavimas	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
	10%				0,10%
Turto būklės rizika					
Pastato būklės rizika	5%	Maža	25%	20%	0.25%
Patalpų pritaikymo rizika	5%	Vidutinė	50%	20%	0.50%
Atitikimo kokybės reikalavimams	5%	Maža	25%	20%	0.25%
Turto vietos rizika	5%	Minimali	10%	20%	0,10%
	20%				1,10%
Kitos rizikos					
Likvidumo rizika	10%	Maža	25%	20%	0.50%
Rinkos vertės pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%	20%	0.50%
	20%				1,00%
	100%			100%	8,35%

Papildoma veiklos rizika α lygi 8,35 %.

Apskaičiuojame nuosavo kapitalo kaštus:

$$K_e = 0,31 + 0,83 \times (6,38) + 8,35 = 13,96 \%$$

Nuosavo kapitalo kaštai 13,96 %.

Skolinto kapitalo kainos nustatymas

Skolinto kapitalo kaštus priimame – 3,31 %, pagal Lietuvos banko skelbiamas „Paskolų eurai euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos“ paskutinių trylikos mėnesių vidurkis.

(šaltinis https://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=9279&lang=lt)

Nuosavo kapitalo lyginamasis svoris priimamas pagal vidutinę nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių nuosavo kapitalo dalį (10 lentelė) – 53,27 %, skolinto kapitalo lyginamasis svoris priimamas analogiškai – 46,73 %.

Remiantis aukščiau išdėstyta vertintojas apskaičiuoja svertinių kapitalo kaštų vidurkį:

$$WACC = 13,96 \times 0,5327 + 3,31 \times (1 - 0,15) \times 0,4673 = 8,75 \%$$

Priimame: 8,75 %

WACC = 8,75 %

Tęstinumo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$TV = \frac{GPS_t \cdot (1+a)}{(RD-a)} \cdot \frac{1}{(1+RD)^t}$$

čia TV – tęstinumo vertė,

GPS_t - gryniesi piniginiai srautai,

a – užprognoztiniai augimo tempai,

RD – diskonto norma

Numatomi užprognoztiniai augimo tempai 0%.

Nustačius prognozuojamas pajamas ir išlaidas apskaičiuojame grynuosius būsimuosius piniginius srautus (GPS), kuriuos diskontuojame nustatyta diskonto norma (0.875). Apskaičiuojamos vertinamo turto tęstinumo ir rinkos vertės. Skaičiavimai pateikiami 13 lentelėje.

13 lentelė. Vertinamo objekto, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6 vertės skaičiavimas pajamų metodu

Metai	2020	2021	2022	2023	2024
Bendros pajamos per n – uosius metus, Eur (BP)	54065	54730	55403	56084	56774
Pajamų negavimas dėl užimtumo, Eur (PN)	5406	5473	5540	5608	5677
Grynosios pajamos, Eur (GP=BP-PN)	48658	49257	49862	50476	51097
Nekilnojamojo turto mokestis, Eur (NM)	1730	1730	1730	1730	1730
Žemės nuomos mokestis, Eur	140	140	140	140	140
Draudimo mokestis, Eur (PD)	348	352	356	360	364
Valdymo išlaidos, Eur (VI)	1081	1095	1108	1122	1135
Einamojo remonto išlaidos, Eur (ERI)	1081	1095	1108	1122	1135
Sąnaudos, Eur $S=NM+PD+VI+ERI$	4380	4412	4442	4474	4504
Grynieji piniginiai srautai n-aisiais metais $GPS = GP-S$, Eur	44278	44845	45420	46002	46593
Diskonto norma (RD)	0,0875				
Diskonto faktorius $(1+RD) * t$	1,0875	1,1827	1,2861	1,3987	1,5211
Diskontuotas PS, Eur	40716	37919	35315	32890	30632
Diskontuotų piniginių srautų suma DGP, Eur	177471				
Tęstinumo vertė, Eur $GPS_t * (1+a)/(RD-a)/(1+RD)$	350076				
Rinkos vertė, Eur $RV = DGP + TV$	527547				

Priimama: **528 000 Eur**

Tarpinė išvada: vertinamo objekto, kurį sudaro patikėjimo teise naudojamame 0,1230 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-5328-9764 esantis Pastatas - Dailės institutas 1C2p bendro 703,32 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4010, Pastatas - garažas 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6 rinkos vertė, apskaičiuota pajamų metodu vertinimo dieną, priimama **528 000 Eur** (penki šimtai dvidešimt aštuoni tūkstančiai eurų).

Vertinamo objekto rinkos vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, lygi **639 000 Eur** (šeši šimtai trisdešimt devyni tūkstančiai eurų), pajamų metodu – **528 000 Eur** (penki šimtai dvidešimt aštuoni tūkstančiai eurų).

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

Galutinė išvada: vertinamo objekto, kurį sudaro patikėjimo teise naudojamame 0,1230 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-5328-9764 esantis Pastatas - Dailės institutas 1C2p bendro 703,32 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4010, Pastatas - Garažas 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6, rinkos vertė lygi **639 000 Eur** (šeši šimtai trisdešimt devyni tūkstančiai eurų).

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo objekto, kurį sudaro patikėjimo teise naudojamame 0,1230 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-5328-9764 esantis Pastatas – Dailės institutas 1C2p bendro 703,32 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4010, Pastatas - Garažas 3G1b bendro 16,56 kv. m. ploto unikalus Nr. 1988-0001-4032, Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6, kaip visumos rinkos vertė lygi **639 000 Eur** (šeši šimtai trisdešimt devyni tūkstančiai eurų).

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

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

Turto apžiūros ir vertės nustatymo diena: 2020-01-29

Ataskaitos surašymo data: 2020-02-03

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

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

Turto vertintoja
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 090109



UAB „Latmas“ direktorius

Jolanta Atkočiūnienė

Vigintas Leonavičius

PRIEDAI

VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS



1 pav. Įvažiavimas į kiemą iš V. Sladkevičiaus gatvės.



2 pav. Pastatas – Dailės institutas 1C2p.



3 pav. Pastatas – Dailės institutas 1C2p.



4 pav. Pastatas – Dailės institutas 1C2p.



5 pav. Pastatas – Dailės institutas 1C2p.



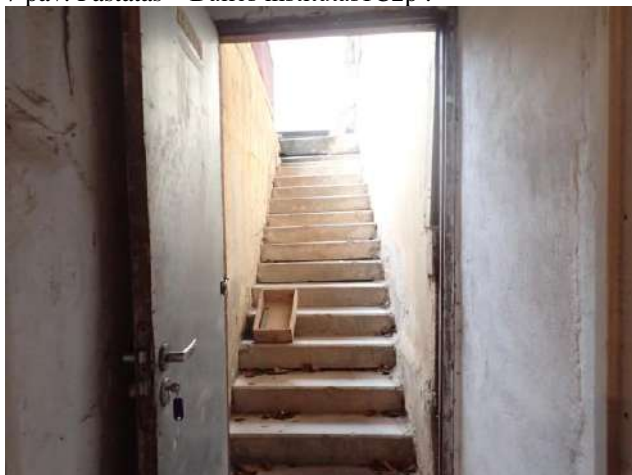
6 pav. Pastatas – Dailės institutas 1C2p.



7 pav. Pastatas – Dailės institutas 1C2p .



8 pav. Pastatas – Garažas 3G1b.



9 pav. Pastato – Dailės instituto 1C2p rūšio patalpos.



10 pav. Pastato – Dailės instituto 1C2p rūšio patalpos.



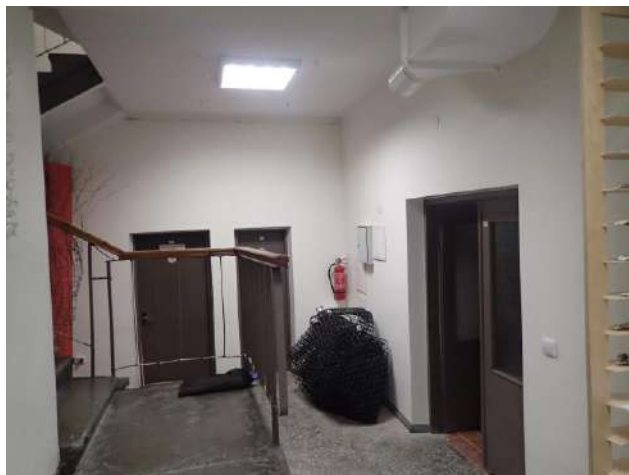
11 pav. Pastato – Dailės instituto 1C2p rūšio patalpos.



12 pav. Pastato – Dailės instituto 1C2p rūšio patalpos.



13 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



14 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



15 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



16 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



17 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



18 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



19 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



20 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



21 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



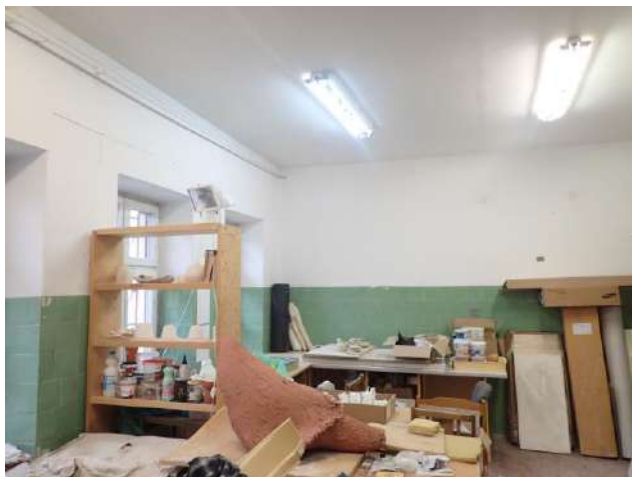
22 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



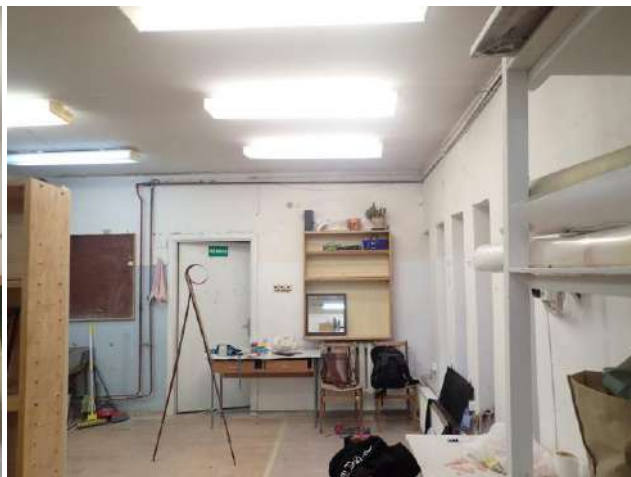
23 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



24 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



25 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



26 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



27 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



28 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



29 pav. Pastato 1C2p pirmo aukšto patalpos.



30 pav. Pastato 1C2p antro aukšto patalpos.



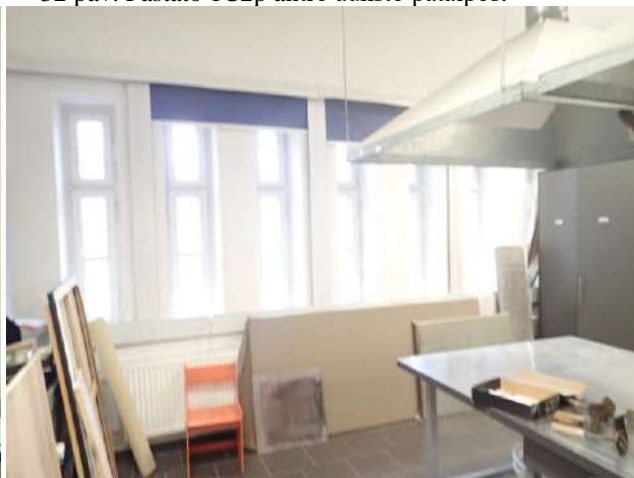
31 pav. Pastato 1C2p antro aukšto patalpos.



32 pav. Pastato 1C2p antro aukšto patalpos.



33 pav. Pastato 1C2p antro aukšto patalpos.



34 pav. Pastato 1C2p antro aukšto patalpos.



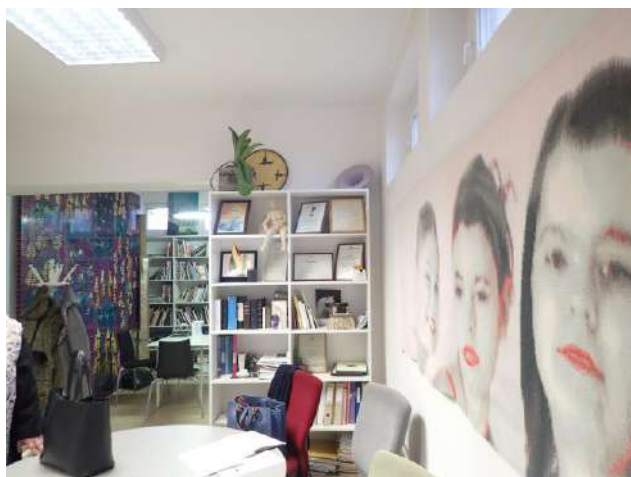
35 pav. Pastato 1C2p antro aukšto patalpos.



36 pav. Pastato 1C2p antro aukšto patalpos.



37 pav. Pastato 1C2p pastogės patalpos.



38 pav. Pastato 1C2p pastogės patalpos.



39 pav. Pastato 1C2p pastogės patalpos.



40 pav. Laiptinės fragmentas.



41 pav. Pastato 1C2p patalpos 1-22 nuotrauka.

Pastatas - Dailės institutas 102p ir Pastatas-garažas 361b

(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2020-01-29 Nr. 03-20-092
(data)

Kaunas
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Kaunas, V. Sladkeničiaus g. 6
2. Apžiūros data: 2020 m. sausio mėn. 29 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 9 val. 54 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste ataskaitoje
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu gera vidutine
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

Taip	Ne
<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. Vilniaus dailės akademija, Viesoji įstaiga, Vilnius, Maizonio g. 6, 1119504039
 - 7.2. _____
 - 7.3. _____

Turto vertintoja

Jolanta Atkočiūnienė

(vertintojo vardas, pavardė)

(parašas)

(parašas)

(savininko /užsakovo /įgalioto asmens vardas, pavardė)

Vertinamo objekto, Kaunas, V. Sladkevičiaus g.6, pataisų skaičiavimo lentelė

Kriterijaus klasė	Subkriterijus	Svoris		Lyginamasis objektas Nr. 1				Lyginamasis objektas Nr. 2				Lyginamasis objektas Nr. 3				Lyginamasis objektas Nr. 4			
		Subkriterijus	Kriterijaus klasė	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa
Vieta	Miestas, rajonas	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Zona	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Susisiekimas, soc. apl.	20%	25%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%
	Landšaftas, vietovės	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Kiti	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Būklė	Grindys	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Langai	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Durys	20%	15%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%
	Vidaus apdaila	40%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Kiti	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
NV	Statybos/rekonstrukcijos metai	20%		5	-100,00%	-4,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		5	100,00%	4,00%	
	Sienų medžiaga	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Išorės apdaila	20%	20%	1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	-2,00%	1	0,00%	0,00%	2,00%
	Aukštas	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	ENR klasė	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Dydis	Kiti (paskirtis)	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		5	-100,00%	-2,00%		5	-100,00%	-2,00%	
	Patalpų plotas	50%	20%	1,00	0,00%	0,00%	0,00%	5	100,00%	10,00%	10,00%	5,00	100,00%	10,00%	10,00%	2,50	-37,50%	-3,75%	
	Kiti	50%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Šildymas	30%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		5	100,00%	3,00%	
	Vandentiekis	15%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Inžinerinė įranga	Kanalizacija	15%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Dujos	10%	10%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	3,00%
	Elektra	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Vėdinimas	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	Signalizacija	5%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
Priklausiniai	Kiti	5%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	uždara saugoma teritorija	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	parkavimas	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	kiti statiniai	20%	10%	1	0,00%	0,00%	-2,00%	1	0,00%	0,00%	-2,00%	5	-100,00%	-2,00%	-2,00%	5	-100,00%	-2,00%	-2,00%
	gerbūvis	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
	priklausiniai	20%		5	-100,00%	-2,00%	-6,00%	5	-100,00%	-2,00%	8,00%	1	0,00%	0,00%	6,00%	1	0,00%	0,00%	-0,75%



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el.p. info@registrucentras.lt

REGISTRŲ CENTRAS

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2020-01-28 16:00:11

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **20/203112**
Registro tipas: **Statiniai**
Sudarymo data: **1970-06-15**
Adresas: **Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Pastatas - Dailės institutas**
Aprašymas / pastabos: **Buvęs žymėjimas 1H2p.**
Unikalus daikto numeris: **1988-0001-4010**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Žymėjimas plane: **1C2p**
Statybos pradžios metai: **1880**
Statybos pabaigos metai: **1986**
Rekonstravimo pradžios metai: **1986**
Rekonstravimo pabaigos metai: **1986**
Statinio kategorija: **Neypatingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Keramika**
Aukštų skaičius: **2**
Bendras plotas: **703.32 kv. m**
Pagrindinis plotas: **551.08 kv. m**
Tūris: **3140 kub. m**
Užstatytas plotas: **488.00 kv. m**
Koordinatė X: **6084618**
Koordinatė Y: **492993**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **465000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **26 %**
Atkuriamoji vertė: **344000 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **183000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-04-11**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2018-04-11**

2.2. **Pastatas - Garažas**
Unikalus daikto numeris: **1988-0001-4032**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**
Žymėjimas plane: **3G1b**
Statybos pradžios metai: **1986**
Statybos pabaigos metai: **1986**
Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Gelžbetonio plokštės**
Stogo danga: **Bitumas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **16.56 kv. m**

Pagrindinis plotas: 16.56 kv. m
Tūris: 50 kub. m
Užstatytas plotas: 20.00 kv. m
Koordinatė X: 6084592
Koordinatė Y: 492971
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 5300 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 24 %
Atkuriamoji vertė: 4030 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 4280 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2018-04-11
Kadastro duomenų nustatymo data: 2018-04-11

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4010, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1988-12-14 LDT vykdomojo komiteto sprendimas Nr. 440
2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145
[rašas galioja: Nuo 2018-05-17

4.2.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4032, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145
[rašas galioja: Nuo 2018-05-17

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439
Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4032, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145
[rašas galioja: Nuo 2018-05-17

6.2.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Vilniaus dailės akademija, a.k. 111950439
Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4010, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2014-09-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-694
2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145
[rašas galioja: Nuo 2018-05-17

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)

Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4010, aprašytas p. 2.1.
pastatas Nr. 1988-0001-4032, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 1996-06-24 Kultūros vertybių apsaugos departamento
įsakymas Nr. Į-58
Aprašymas: 2011.10.11 Kultūros paveldo departamento pranešimas
Nr.10-07, nekilnojamojo daikto kodas 20171
[rašas galioja: Nuo 2011-10-17

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4032, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2018-04-11 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145
Įrašas galioja: Nuo 2018-05-17
- 10.2. Rekonstrukcija (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4010, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2018-04-11 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2018-05-04 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. ACCE-100-180504-00145
Įrašas galioja: Nuo 2018-05-17
- 10.3. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
JOLANTA ŽALTAUSKIENĖ
Daiktas: pastatas Nr. 1988-0001-4010, aprašytas p. 2.1.
pastatas Nr. 1988-0001-4032, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2009-08-25 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1059
2018-04-11 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2018-05-17

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Adresas patikslintas pagal Adresų registrą. Buvęs-M. Daukšos g. 27A.

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2020-01-28 16:00:11

Dokumentą atspausdino

JURGITA BARAUSKAITĖ



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2020-01-28 15:59:32

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/2395430**
Registro tipas: **Žemės sklypas**
Sudarymo data: **2019-11-13**
Adresas: **Kaunas, V. Sladkevičiaus g. 6**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **4400-5328-9764**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro
vietovės pavadinimas: **1901/0168:18 Kauno m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Visuomeninės paskirties teritorijos**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **0.1230 ha**
Užstatyta teritorija: **0.1230 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Indeksuota žemės sklypo vertė: **31600 Eur**
Žemės sklypo vertė: **19750 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **55800 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2019-11-13**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2019-09-02**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)**
Įrašas galioja: **Nuo 2019-11-21**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1. **Valstybinės žemės patikėjimo teisė**
Patikėtinis: **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)**
Įrašas galioja: **Nuo 2019-11-21**

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1. **Kiti servitutai (tarnaujantis)**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)**
Plotas: **7.00 kv. m**

Aprašymas: Suteikiantį teisę pastato savininkams ir naudotojams V.Sladkevičiaus g. 10 prieiti prie šių sklypų skiriamosios ribos (1 m nuo pastato sienos) esančio pastato , jį prižiūrėti ir remontuoti pažymėtą simboliu S1

[rašas galioja: Nuo 2019-11-21

6.2.

Kiti servitutai (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)

Plotas: 9.00 kv. m

Aprašymas: Suteikiantį teisę pastato savininkams ir naudotojams V.Sladkevičiaus g.12 prieiti prie šių sklypų skiriamosios ribos (1 m nuo pastato sienos) esančio pastato , jį prižiūrėti ir remontuoti pažymėtą simboliu S2

[rašas galioja: Nuo 2019-11-21

6.3.

Kiti servitutai (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)

Plotas: 12.00 kv. m

Aprašymas: Suteikiantį teisę pastato savininkams ir naudotojams V.Sladkevičiaus g.4 prieiti prie šių sklypų skiriamosios ribos (1 m nuo pastato sienos) esančio pastato , jį prižiūrėti ir remontuoti pažymėtą simboliu S3

[rašas galioja: Nuo 2019-11-21

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

9.1.

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 316.00 kv. m

[rašas galioja: Nuo 2020-01-02

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

9.2.

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 556.00 kv. m

[rašas galioja: Nuo 2020-01-02

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

9.3.

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 1230.00 kv. m

[rašas galioja: Nuo 2020-01-02

9.4.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 61.00 kv. m

[rašas galioja: Nuo 2020-01-02

9.5.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 60.00 kv. m

[rašas galioja: Nuo 2020-01-02

9.6.

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 1230.00 kv. m

[rašas galioja: Nuo 2020-01-02

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

**Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
VYTAUTAS URBONAS**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2015-01-20 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2205
2019-09-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

[rašas galioja: Nuo 2019-11-13

10.2.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5328-9764, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2019-09-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2019-11-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 8SK-994-(14.8.100.)

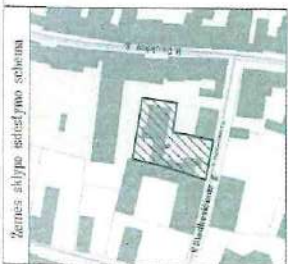
[rašas galioja: Nuo 2019-11-13

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

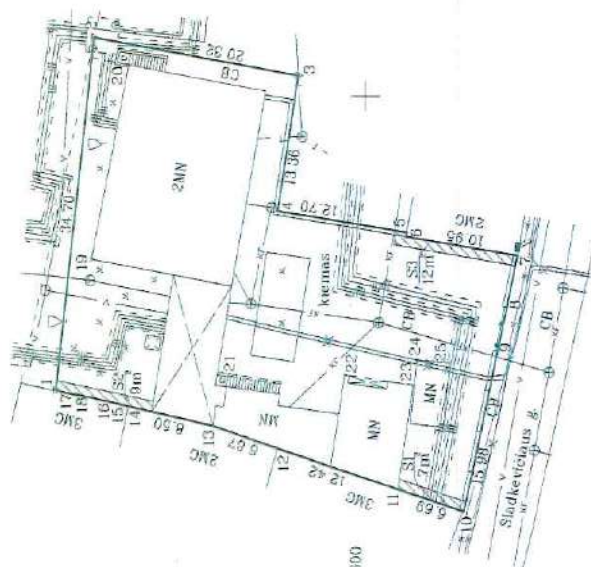
13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2020-01-28 15:59:32



ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:500 Sklypo plotas 1230 m²

Linijų anotacijų lentelė	
Greitumys	Atstumas
5-6	0.40
7-8	5.04
8-9	4.33
13-15	0.76
16-17	4.16
17-18	0.06
18-1	2.03



Su pagal 2019 m. rugsėjo mėn. 02 d. atliktą žemės sklypo ribų patikslinimą parengtame žemės sklypo plane išnaujojama ribonė ir apskaitojama žemės sklypo plotas sušikiu

Atliktas
Vilniaus dailės akademijoje
[Žemės sklypo užrašas (išnaujojama ribonė ir apskaitojama žemės sklypo plotas)]

2019-09-02
(parašas)

Indranta 19-0-2776

2019-09-30

Indranta

		UAB "ŽEMETRA"	
Paragis	Prekės	Vardas, pavardė	Data
Durskornis A.V.		M. Grigelius	2019-09-02
Mulninkas		V. Urbenas	2019-09-02
Mūlminio kvailikvejos paėmimo Nr. 24-M-0205			



UAB "Archigroup Lt"

**NEKILNOJAMOJO DAIKTO
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA**

Tomas: 1

Nekilnojamojo turto objektas: Statinys (statiniai)

Bylos Nr.:

Registro Nr.: 20/203112 (Statiniai)

Adresas: Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6

Lapų skaičius: 18

Bylos Nr.

Tomo Nr. 1

Registro 20/203112

BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Dokumento		Lapų skaič.	Bylos lapų numeriai	Pastabos
		Nr.	Data			
1	Statinio planas "STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS"	1	2018-04-11	1	1	
2	Statinio nuotraukos 1F FORMA	2	2018-04-11	1	2	
3	Statinio planai	3	2018-04-11	5	3-7	
4	Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys 1A FORMA	4	2018-04-11	4	8-11	
5	Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas) 2A FORMA	5	2018-04-11	2	12-13	
6	Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplicacija 3 FORMA	6	2018-04-11	4	14-17	

Vidaus apyrašo lapų

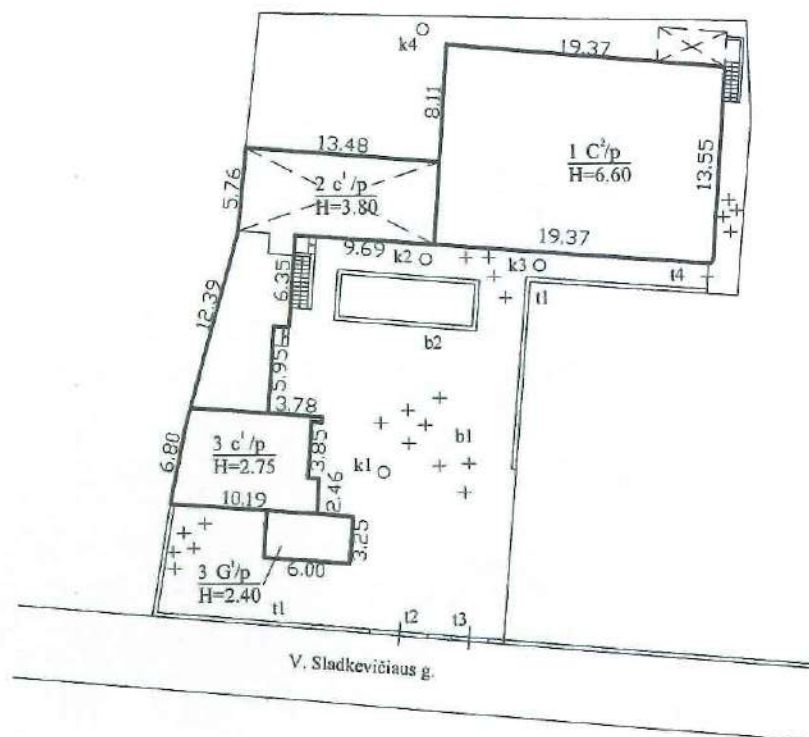
17

Matininkė Jolanta Žaltauskienė





1086879834



2018-04-11 tikslinti pastatai: 1C2p, 3G1b.

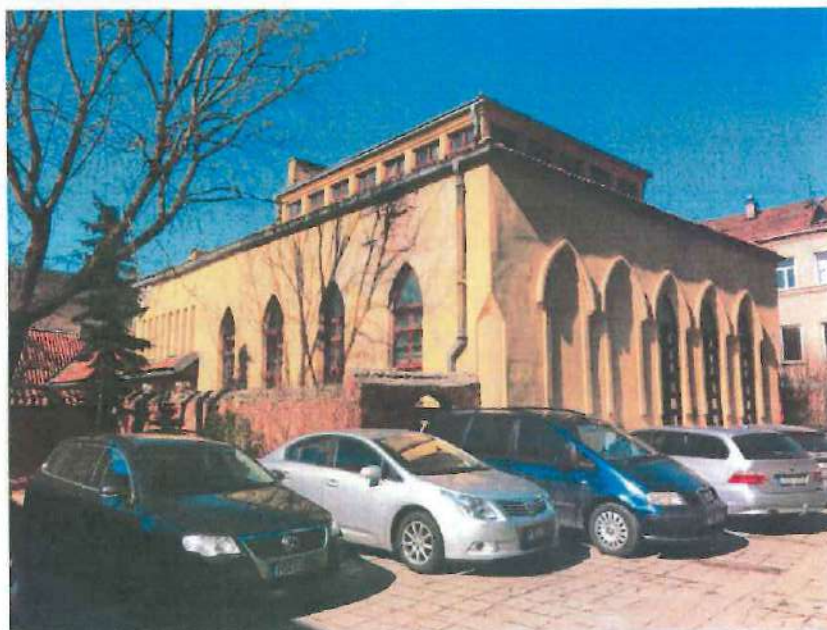
UAB "Archigroup Lt" Kęstučio g. 36, LT 44310 Kaunas tel. +370 61679542, el. p. jolanta@archigroup.lt			
Pareigos	V., pavardė	Parašas	Data
matininkė	J.Žaltauskienė	<i>[Signature]</i>	2018-04-11
2M-M-1059			
Statinių išdėstymo planas		1:500	A.V.
Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6			
Sudarytas pagal 2018-04-11 kadastrinių matavimų duomenis			
Pastato pažymėjimas plane			

Statinio nuotraukos

Unikalus Nr. 1988-0001-4010
Žymėjimas 1C2p
Paskirtis Mokslo

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6
Pavadinimas Dailės institutas

Kad. duomenų nustatymo data 2018-04-11





Parengė Matininkė Jolanta Žaltauskienė

parengė

12-Bal-2018 14:39:08



Lapas 2 iš 2

Statinio nuotrauka

Unikalus Nr. 1988-0001-4032
Žymėjimas 3G1b
Paskirtis Garažų

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6
Pavadinimas Garažas

Kad. duomenų nustatymo data 2018-04-11

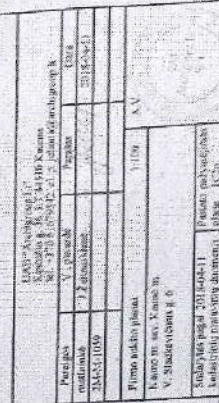


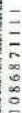
Parengė Matininkė Jolanta Žaltauskienė

13-Bal-2018 15:06:50



Lapas 1 iš 1

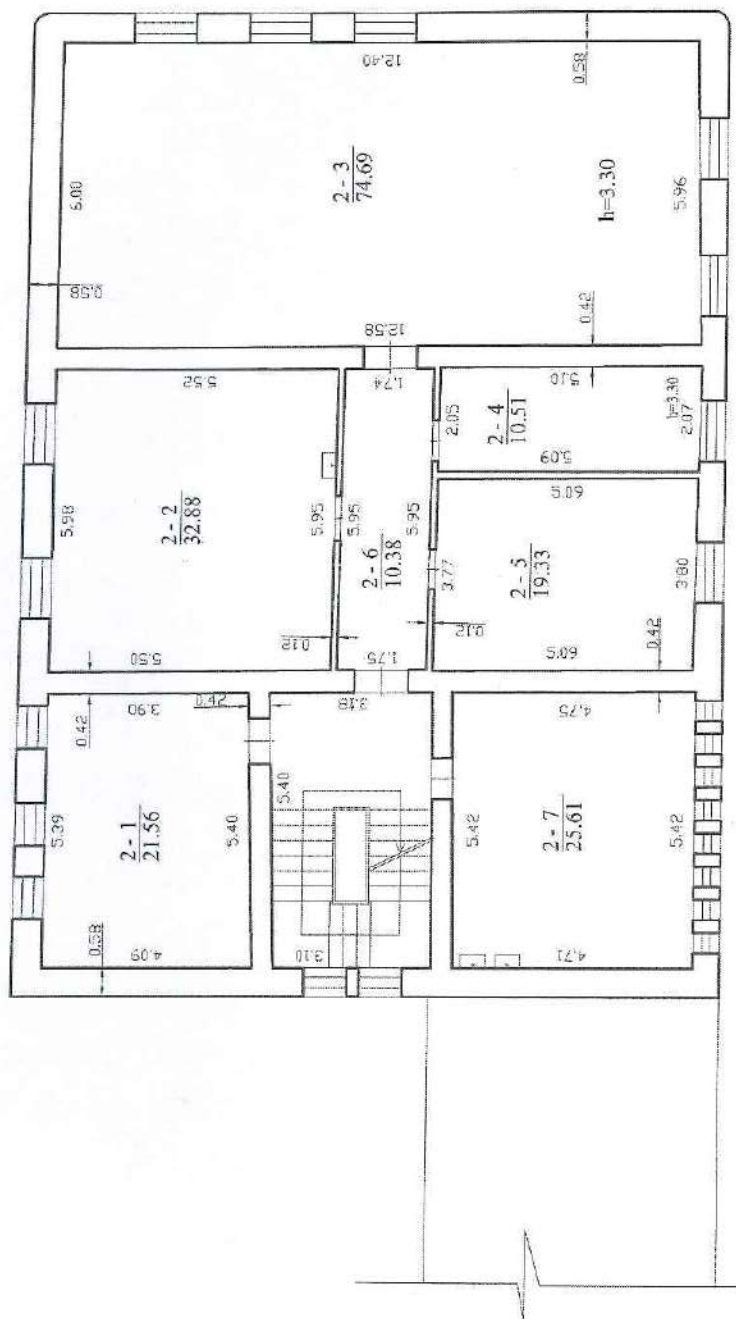




UAB "Archigroup LT"					
Kestučio g. 36, LT-44310 Kaunas					
tel. +370 61679542, el.p. jolana@archigroup.lt					
Pareigos matlininkė	V. pavardė I. Žaluskienė	Parašas	Data		
204-M-1059		<i>[Signature]</i>	2018-04-11		
Rūšių įrašymo planas			1:100	A.V.	
Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6					
Sudaromas pagal 2018-04-11 kadastro matavimų duomenis plane 1C26					



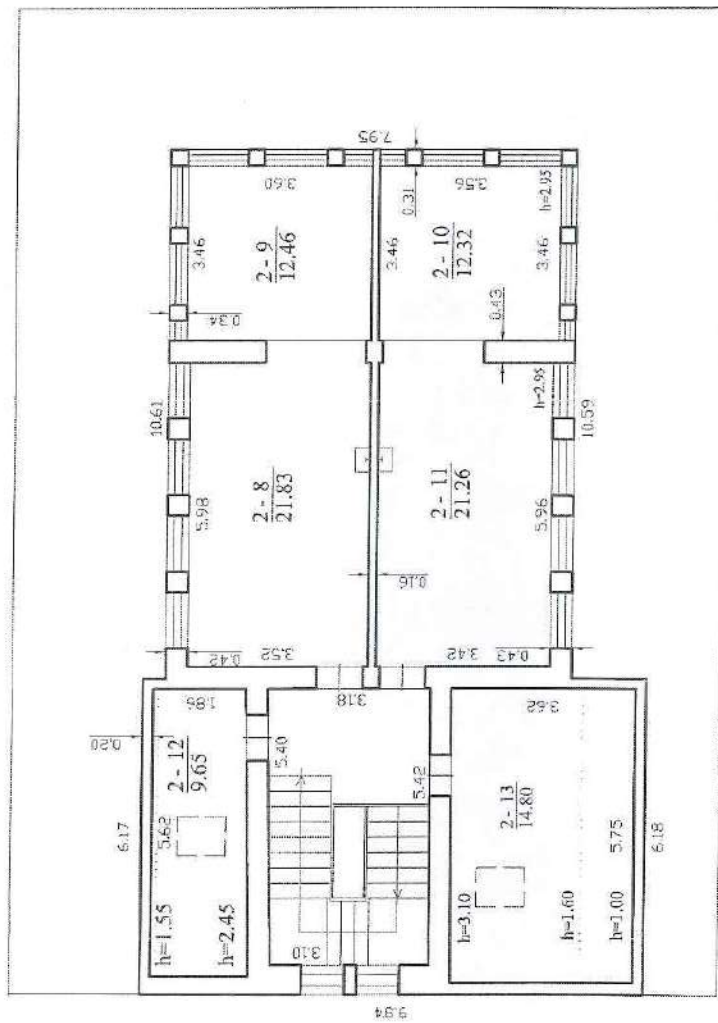
1686871111



UAB "Architectas LT" Kestutis g. 36, LT-44310 Kaunas tel. +370 616 79542, el. p. joanas@architectas.lt			
Pateiktas matavimai	V. paviršius J. Žaluskė	Prisėdė 2018-04-11	Data 2018-04-11
204-M-1059			
Autro aukšto planas		1:100	A.V.
Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevicius g. 6		Paviršius matavimai plane 1C2p	Pastato prizinėjimas plane 1C7p
Sudarytas pagal 2018-04-11 kadastro matavimų duomenis			



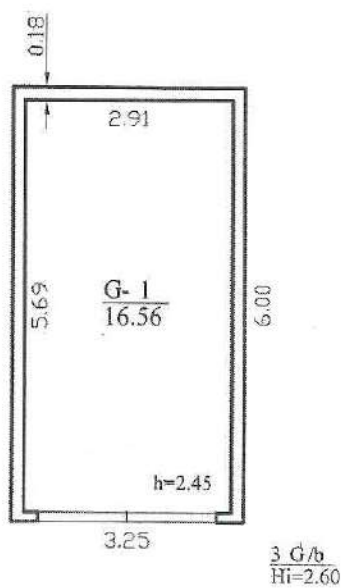
1086871111



UAB "Archigroup LT" Kęstutis g. 36, LT-01310 Kaunas tel. +370 61678562, el. p. jolanta@archigroup.lt			
Pareigos	V. pavardė	Parasas	Data
mašininkas	J. Žilinskis	<i>[Signature]</i>	2018.04.11
204.34.1059			
Pastogės planų planas		1:100	A.V.
Kauno m. sav. Kauno m.			
V. Štadkevičius g. 6			
Sudarytas pagal 2018-04-11		Paslaugos pažymėjimas	
teikiamą matavimų duomenis		plane	1C2p



1086875396



UAB "Archigroup Lt" Kėstučio g. 36, LT 44310 Kaunas tel. +370 61679542, el. p. jolanta@archigroup.lt			
Pareigos	V., pavardė	Parašas	Data
matininkė	J.Žaltauskienė	<i>[Signature]</i>	2018-04-11
2M-M-1059			
Pirmo aukšto planas		1:100	A.V.
Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6			
Sudarytas pagal 2018-04-11 kadastrinių matavimų duomenis		Pastato pažymėjimas plane 3G1b	

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6

Unikalus Nr. 1988-0001-4010

Viso pastato			
Statybos pradžios metai:	1880	Statinio kategorija:	Neypatingas
Statybos pabaigos metai:	1986	Baigtumo procentas: %	100
Rekonstravimo pradžios metai:	1986	Bendras plotas: kv. m	703,32
Rekonstravimo pabaigos metai:	1986	Tūris: kub. m	3140
Kap. remonto pradžios metai:		Užstatytas plotas: kv. m	488
Kap. remonto pabaigos metai:		Plotas bruto: kv. m	964
Modernizavimo pradžios metai:		Koordinatė X:	6084618
Modernizavimo pabaigos metai:		Koordinatė Y:	492993
Papr. remonto pradžios metai:		Daikto būklė:	
Papr. remonto pabaigos metai:			

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsysis (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2018-04-11	X	X
Žymėjimas	1C2p	R	M
Paskirtis	Mokslo	X	X
Pavadinimas	Dailės institutas	X	X
Statybos pradžios metai:	1880	1986	1986
Statybos pabaigos metai:	1880	1986	1986
Rekonstravimo pradžios metai:	1986		
Rekonstravimo pabaigos metai:	1986		
Kap. remonto pradžios metai:			
Kap. remonto pabaigos metai:			
Modernizavimo pabaigos metai:			
Modernizavimo pradžios metai:			
Papr. remonto pradžios metai:			
Papr. remonto pabaigos metai:			
Baigtumo procentas: %	100	100	100
Aukštų skaičius:	2		
Tūris: kub. m	1869	247	383
Bendras plotas: kv. m	394,82	70	92,32
Pamatai:	Betonas		
Sienos:	Plytos	Gelžbetonio blokai	Plytos
Perdanga:	Gelžbetonis	Gelžbetonis	Medis
Stogo konstrukcija:	Šlaitinis		
Stogo danga:	Keramika		
Išorės apdaila:	Tinkas, dažai	Nėra	Tinkas, dažai
Pertvaros:	Plytos	Plytos	Plytos
Grindys:	Lentos	Monolitinės	Medienos plaušo plokštės
Langai:	Mediniai	Nėra	Mediniai



* 1 0 8 6 8 7 5 8 1 5 *

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsųs (pusrūsųs)	Pastogės patalpos
Durys:	Medinės	Medinės	Medinės
Vidaus apdaila:	Tinkas	Tinkas	Tinkas
Šildymas:	Centrinis šildym. iš centr. sist		
Vandentiekis:	Komunalinis vandentiekis		
Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų šalinimas		
Dujos:	Nėra		
Karštas vanduo:	Yra		
Elektra:	Yra		
Viryklė:	Nėra		
Vonios kambarys:	Nėra		
Vėdinimas ir kondicionavimas:	Vėdinimas		

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas	Priestatas	Priestatas
Duomenys užfiksuoti	2018-04-11	2018-04-11	
Žymėjimas	2c1p	3c1p	
Pavadinimas	Priestatas	Priestatas	
Statybos pradžios metai:	1986	1986	
Statybos pabaigos metai:	1986	1986	
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	100	
Aukštų skaičius:	1	1	
Tūris: kub. m	433	208	
Bendras plotas: kv. m	96,64	49,54	
Užstatytas plotas: kv. m	136	62	
Pamatai:	Betonas	Betonas	
Sienos:	Plytos	Plytos	
Perdanga:	Gelžbetonis	Gelžbetonis	
Stogo konstrukcija:	Šlaitinis	Šlaitinis	
Stogo danga:	Keramika	Keramika	
Išorės apdaila:	Tinkas, dažai	Tinkas, dažai	
Pertvaros:	Plytos	Plytos	
Grindys:	Monolitinės	Keraminės plytelės	
Langai:	Mediniai	Mediniai	
Durys:	Medinės	Medinės	
Vidaus apdaila:	Tinkas	Tinkas	

Parengė Matininkė Jolanta Žaltauskienė

[Signature]



12-Bal-2018 15:06:11

Lapas 2 iš 2

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6

Unikalus Nr. 1988-0001-4032

Viso pastato			
Statybos pradžios metai:	1986	Statinio kategorija:	I grupės nesudėtingas
Statybos pabaigos metai:	1986	Baigtumo procentas: %	100
Rekonstravimo pradžios metai:		Bendras plotas: kv. m	16,56
Rekonstravimo pabaigos metai:		Tūris: kub. m	50
Kap. remonto pradžios metai:		Užstatytas plotas: kv. m	20
Kap. remonto pabaigos metai:		Plotas bruto: kv. m	20
Modernizavimo pradžios metai:		Koordinatė X:	6084592
Modernizavimo pabaigos metai:		Koordinatė Y:	492971
Papr. remonto pradžios metai:		Daikto būklė:	
Papr. remonto pabaigos metai:			

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsų (pusrūsų)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2018-04-11	X	X
Žymėjimas	3G1b		
Paskirtis	Garažų	X	X
Pavadinimas	Garažas	X	X
Statybos pradžios metai:	1986		
Statybos pabaigos metai:	1986		
Rekonstravimo pradžios metai:			
Rekonstravimo pabaigos metai:			
Kap. remonto pradžios metai:			
Kap. remonto pabaigos metai:			
Modernizavimo pabaigos metai:			
Modernizavimo pradžios metai:			
Papr. remonto pradžios metai:			
Papr. remonto pabaigos metai:			
Baigtumo procentas: %	100		
Aukštų skaičius:	1		
Tūris: kub. m	50		
Bendras plotas: kv. m	16,56		
Pamatai:	Nėra		
Sienos:	Gelžbetonio plokštės		
Perdanga:	Gelžbetonis		
Stogo konstrukcija:	Šlaitinis		
Stogo danga:	Bitumas		
Išorės apdaila:	Nėra		
Pertvaros:	Nėra		
Grindys:	Nėra		
Langai:	Nėra		
Durys:	Metalinės		



* 1 0 8 6 8 7 5 3 5 8 *

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsys (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Vidaus apdaila:	Nėra		
Šildymas:	Nėra		
Vandentiekis:	Nėra		
Nuotekų šalinimas:	Nėra		
Dujos:	Nėra		
Karštas vanduo:	Nėra		
Elektra:	Nėra		
Viryklė:	Nėra		
Vonios kambarys:	Nėra		
Vėdinimas ir kondicionavimas:	Nėra		

Parengė Matininkė Jolanta Žaltauskienė

Jolanta



* 1 0 8 6 8 7 5 3 5 8 *

12-Bal-2018 15:01:37

Lapas 2 iš 2

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6
Unikalus 1988-0001-4010

Vertės nustatymo data	(P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Akūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėėjimas %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2018-04-11		1C2p	Dailės institutas	0.8	kub. m	3140	Modelis: 15210	148	465000	26	344000		183000
	P	1C2p	Dailės institutas	0.8	kub. m	1869	NTK 2018-2.13.15	149.65		26			
	P	R	Rūsųs	0.7	kub. m	247	NTK 2018-2.13.16	126.18		22			
	P	M	Pastogės patalpos	0.8	kub. m	383	NTK 2018-2.13.15	149.65		26			
	P	2c1p	Priestatas	0.8	kub. m	433	NTK 2018-2.13.15	149.65		26			
	P	3c1p	Priestatas	0.8	kub. m	208	NTK 2018-2.13.15	149.65		26			

Parengė Matinskė Jolanta Žaltauskienė

[Signature]



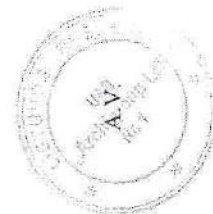
12-Bal-2018 15:05:42

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6
Unikalus 1988-0001-4032

Vertės nustatymo data	(P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Atkurtiamoji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2018-04-11		3G1b	Garažas	1.2	kub. m	50	Modelis: 15208 NTK 2018-2.17.2	106	5300	24	4030		4280
	P	3G1b	Garažas	1.2	kub. m	50		105.51		24			

Parengė Matinskė Jolanta Žaltauskienė

12-Bal-2018 15:01:21

Lapas 1 iš 1

Pagrindinio pastato vidaus plotų eksploikacija

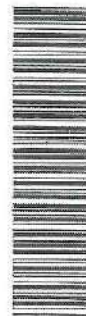
3 FORMA

Unikalus Nr. 1988-0001-4010
Žymėjimas IC2p
Paskirtis Mokslo

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6
Pavadinimas Dailės institutas

Kad. duomenų nustatymo data 2018-04-11

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m²	Gyvenamosios paskirties patalpų								Negyvenamosios paskirties patalpų		
	1 simbolis	2 simbolis			Iš to skaičiaus						Pagalbinis nenaudingas plotas m²	Rūšių (pusių) plotas m²	Garų plotas m²	Pagrindinis plotas m²	Pagalbinis plotas m²
					Gyvenamas plotas m²	Verslo plotas m²	Pagalbinis naudingas plotas m²								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
R	R	1	Pagalbinė patalpa	1,21									1,21		
R	R	2	Sandelis	15,13									15,13		
R	R	3	Sandelis	28,99									28,99		
R	R	4	Ventkamera	7,17									7,17		
R	R	5	El.skydinė	9,66									9,66		
R	R	6	Šiluminis punktas	7,84									7,84		
Iš viso rūsyje (6 patalpos)				70,00									70,00		
1	1	1	Koridorius	3,95									3,95		
1	1	2	Koridorius	17,61									17,61		
1	1	3	Kabinetas	13,76								13,76			

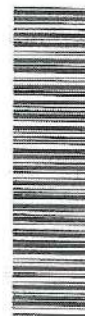


* 1 0 8 6 8 3 9 2 4 4 *

Lapas 1 iš 3

12-Bal-2018 14:33:43

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	4	Kabinetas	5,44								5,44	
1	1	5	Dirbtuvės	17,02								17,02	
1	1	6	Dirbtuvės	16,16								16,16	
1	1	7	Dirbtuvės	39,26								39,26	
1	1	8	Dirbtuvės	30,73								30,73	
1	1	9	Dirbtuvės	22,83								22,83	
1	1	10	Koridorius	15,81									15,81
1	1	11	San.mazgas	2,35									2,35
1	1	12	San.mazgas	1,18									1,18
1	1	13	San.mazgas	1,59									1,59
1	1	14	Dirbtuvės	5,16								5,16	
1	1	15	Koridorius	8,88									8,88
1	1	16	Budėtojo patalpa	4,88									4,88
1	1	17	Dirbtuvės	8,27								8,27	
1	1	18	Auditorija	38,66								38,66	
1	1	19	Koridorius	0,81									0,81
1	1	20	Dirbtuvės	19,84								19,84	
1	1	21	Dirbtuvės	22,31								22,31	
1	1	22	Dirbtuvės	49,54								49,54	
Iš viso paimame aukšte (22 patalpos)				346,04								288,98	57,06
2	2	1	Auditorija	21,56								21,56	



* 1 0 8 6 8 3 9 2 4 4 *

Lapas 2 iš 3

12-Bal-2018 14:33:43

43

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	2	2	Dirbtuvės	32,88								32,88	
2	2	3	Dirbtuvės	74,69								74,69	
2	2	4	Dirbtuvės	10,51								10,51	
2	2	5	Kabinetas	19,33								19,33	
2	2	6	Koridorius	10,38									10,38
2	2	7	Dirbtuvės	25,61								25,61	
Iš viso antrame aukšte (7 patalpos)				194,96								184,58	10,38
M	2	8	Auditorija	21,83								21,83	
M	2	9	Auditorija	12,46								12,46	
M	2	10	Auditorija	12,32								12,32	
M	2	11	Auditorija	21,26								21,26	
M	2	12	Kabinetas	9,65								9,65	
M	2	13	Pagalbinė patalpa	14,80									14,80
Iš viso pastogėje (6 patalpos)				92,32								77,52	14,80
Iš viso (41 patalpos)				705,32								551,08	152,24

Parengė Matinskė Jolanta Žaltauskienė

[Signature]



* 1 0 8 6 8 3 9 2 4 4 *

Lapas 3 iš 3

12-Bal-2018 14:33:43

Pagrindinio pastato vidaus plotų eksploikacija

3 FORMA

Unikalus Nr. 1988-0001-4032
 Žymėjimas 3G1b
 Paskirtis Garažų

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. V. Sladkevičiaus g. 6
 Pavadinimas Garažas

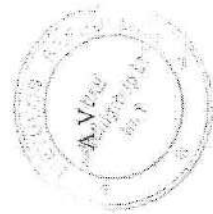
Kad. duomenų nustatymo data 2018-04-11

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų								Negyvenamosios paskirties patalpų		
	1 simbolis	2 simbolis			Iš to skaičiaus						Pagalbinis nemaudingas plotas m ²	Rūšių (pusrūšių) plotas m ²	Garažų plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²
					Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingas plotas m ²	Naudingas plotas m ²	7	8					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	G	I	Garažas	16,56								16,56			
Iš viso pirname aukšte (1 patalpos)				16,56								16,56			
Iš viso (1 patalpos)				16,56								16,56			

Parengė Matininkė Jolanta Žaltauskienė

[Signature]

12-Bal-2018 15:01:49



* 1 0 8 6 8 7 3 7 1 4 *

Lapas 1 iš 1