



NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 – 15 – 032

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, j.k. 111105555

Patikėtinis: VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, j.k. 111950962

Užsakovas: VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, j.k. 111950962

Vertinamas objektas: pastatas – miškotvarkos filialo mokomasis korpusas 1C1/ž(p), unikalus Nr. 5198-4010-4010 (bendras plotas 179,84 kv.m), kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė), unikalus Nr. 5198-4010-4024, Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Vertino:

Turto vertintojas
Lidija Kinkienė
Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 000510

Vertės nustatymo diena:

2014-12-15

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

viena ataskaita užsakovui,
viena UAB "LATMAS"

Ataskaita
ataskaitos priedai

35 lapai
18 lapų

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-032 SANTRAUKA

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, į.k. 111105555

Patikėtinis: VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, į.k. 111950962

Užsakovas: VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, į.k. 111950962

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Turto apžiūros ir vertės nustatymo diena: 2014-12-15

Ataskaitos surašymo diena: 2015-01-15

Vertinamas objektas: pastatas – miškotvarkos filialo mokomasis korpusas 1C1/ž(p), unikalus Nr. 5198-4010-4010 (bendras plotas 179,84 kv.m), kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė), unikalus Nr. 5198-4010-4024, Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18

Valdymo teisė: Turto patikėjimo teisė

Įregistravimo pagrindas:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1992-11-04, Nr. 1060p

Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas, 2000-10-17, Nr. VIII-2074

Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356

Išvada dėl turto vertės: pastato – miškotvarkos filialo mokomojo korpuso 1C1/ž(p), unikalus Nr. 5198-4010-4010 (bendras plotas 179,84 kv.m) ir kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (kiemo aikštelės), unikalus Nr. 5198-4010-4024, Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18, kaip vientiso komplekso rinkos vertė lygi 14 000 EUR (keturiolika tūkstančių eurų).

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

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

Turto vertintojas

Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 000510

UAB „Latmas“ direktorius



Lidija Kinkienė

Vigintas Leonavičius

TURINYS

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA.....	2
1. BENDROJI DALIS	4
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	10
3. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	12
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS.....	17
PRIEDAI	18
Apžiūros aktas	19
Vietovės žemėlapis fragmentas.....	20
Vertinamo turto fotonuotraukos	21
Nekilnojamojo turto Registro centrinio duomenų banko išrašo kopijos	23
Kadastro duomenų bylos kopijos	25
Turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo kopija	33
Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo kopija	34
Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimo/ poliso kopija.....	35

1. BENDROJI DALIS

Nekilnojamojo turto vertinimas atliktas ir ataskaita parengta pagal 2014-12-10 sutartį dėl turto vertės nustatymo, kurią pasirašė UAB „Latmas“ direktorius Vigintas Leonavičius, veikiantis pagal įstatus ir VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universiteto prorektorius Vidmantas Butkus, veikiantis pagal rektoriaus 2014 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. 50-PA.

Užsakovas.

VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įsteigtas ir veikiantis pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, kurio tvarkytojas yra Valstybės įmonės Registrų centras, juridinis adresas Studentų g.11, Akademija, Kauno r., juridinio asmens kodas 111950962, atstovaujamas prorektoriaus Vidmanto Butkaus, veikiančio pagal rektoriaus 2014 m. vasario 14 d. įsakymą Nr.50-PA.

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Ataskaita parengta siekiant nustatyti nekilnojamojo turto: pastato – miškotvarkos filialo mokomojo korpuso 1C1/ž(p), unikalus Nr. 5198-4010-4010 (bendras plotas 179,84 kv.m) ir kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (kiemo aikštelės), unikalus Nr. 5198-4010-4024, Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18, rinkos vertę kitais tikslais, kai to pageidauja užsakovas.

Turto vertintojas.

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Latmas“ įmonės kodas 159757916, buveinė - adresas Vasario 16-osios g. 6 LT-44250 Kaunas, įregistruota Juridinių asmenų registre. Duomenys apie turto arba verslo vertinimo įmonę kaupiami ir laikomi Valstybės įmonėje Registrų centras.

Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000104, išduotas 2012-08-01, Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymas Nr. B1-38.

Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/ polisas Nr. PCAD 023108, išduotas 2014-07-25.

Turto vertinimo ataskaitą pasirašė nekilnojamojo turto vertintoja Lidija Kinkienė (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 000510, išduotas 2008-04-02) ir UAB „Latmas“ direktorius Vigintas Leonavičius, veikiantis pagal įstatus.

Turto vertintoja Lidija Kinkienė vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir nufotografavo 2014-12-15, apžiūrėjimo metu dalyvavo VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universiteto, Techninės tarnybos vadovas Juozas Lisauskas, tel. +370 37 752 399.

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

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

Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai.

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

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

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

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2013-05-31 įsakymas Nr.1K-194 "Dėl finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 "Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" pakeitimo";
Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, patvirtintas 2000-07-18 Įstatymu Nr. VIII-1864;
Europos vertinimo standartai, 2012;
Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013. Vertimas į lietuvių kalbą, Pirminė redakcinė versija, Vilnius, 2013 m.;
Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 patvirtintas turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas;
Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2014) medžiaga.

Nustatant turto vertę, vertintojas taip pat naudojami:
Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais, fotonuotraukomis;
Vertinamo nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylos kopija;
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija;
VĮ „Registru centras“ duomenų baze;
UAB „Latmas“ surinkti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas;
Užsakovo atstovų pateikta informacija ir dokumentais, gautais paaiškinimais apžiūros metu;
Spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

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 (2013 m), Europos turto vertinimo standartais (2012 m), Lietuvos Respublikos finansų ministro Įsakymu patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu ir 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.

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

Pajamų metodas - vertinimo metodas, kurio esmė yra turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai: diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas; kapitalizavimo skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Atsižvelgiant į pastato būklę (pastatas blogos būklės, reikalingas kapitalinis remontas), vertinimo dienai objektą išnuomoti būtų sudėtinga. Šiai dienai vertinamas objektas nėra nuomos rinkos objektas, todėl šis metodas netaikomas.

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.

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

Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai

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

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

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

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

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

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

Turto arba verslo vertinimo įmone – 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 įgaliotos 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 įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame nustatomos turto arba verslo vertintojų profesinio elgesio normos, privalomos visiems turto arba verslo vertintojams.

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

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

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

Vertės nustatymo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

Vertinimo data – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

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

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

Turto rinkos vertė atspindi jo maksimalų ir geriausią panaudojimą. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas gali būti apibrėžiamas esamo ar alternatyvaus turto atžvilgiu. Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią jis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į rinkos dalyvio numatytą turto paskirtį.

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

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

Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir aplinkybės

- Ši ataskaita parengta kitais tikslais, kai to pageidauja užsakovas, ir yra skirta naudotis išskirtinai ir konfidencialiai čia nurodytais tikslais.
- Vertinamas objektas, pastatas ir kiemo statiniai, sudaro užbaigtą visumą (kompleksą). Atsižvelgiant į tai, kad viskas būtų parduodama kartu su kitomis užbaigtą visumą sudarančiomis dalimis (būtų parduodamas visas kompleksas kartu), todėl turtas yra vertinamas kaip visuma.
- Vertinimo ataskaitoje duomenys panaudoti iš kadastrinių matavimų duomenų bylos, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų apie NT registre įregistruotus statinius ir teises į juos, statinių rekonstravimo ir griovimo projekto kopijos, bei pateiktais savininko bei pastebėtais apžiūrėjimo metu. Šie duomenys buvo naudojami turto vertei nustatyti. Ataskaitos autorius neatsako už atliktus patalpų kadastrinius matavimus ir kitus darbus.
- Vertintojas detaliai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių. Nebuvo atliekama nuosavybės teisę patvirtinančių dokumentų ekspertizė.
- Statinių ekspertizė atliekama nebuvo, turto vertintojas neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatyti vertei.
- Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš patikimų šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą, todėl vertintojas neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą ir nustatytą vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Nei šios, nei jokios kitos ribojančios sąlygos nėra bandymas apriboti ataskaitos kaip įrodymo teismo ar panašiam procese, panaudojimo. Tokiu atveju teisingumo institucijoms suteikiama teisė spręsti dėl šios ataskaitos panaudojimo tokiu būdu, kad ji kuo geriausiai pasitarnautų teisingumo labui.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais turto vertintojų parašais.

Vertintojo atsakomybės ribos

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

- Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkejas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.
- Vertinimas buvo atliekamas darant prielaidą, kad vertinamas turtas visais esminiais atžvilgiais yra naudojamas pagal savo tiesioginę paskirtį.
- Ataskaitos autorius negali prisiimti atsakomybės už klausimus, susijusius su nuosavybės teisės problemomis, paslėpta ir/ar nežinoma informacija apie vertę įtakojančias ekonomines, aplinkosaugines, technines ir panašias sąlygas, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė.
- Vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų.
- Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek buvo manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti.
- Šioje ataskaitoje nėra įtraukta visa vertintojo turima informacija. Šiame dokumente yra įtraukta tik ta informacija, kuri vertintojo nuomone buvo svarbu įtraukti.
- Vertinimo tikslas yra nurodytas ataskaitos bendroje dalyje. Ataskaitoje nustatyta turto vertė negali būti laikoma korektiška vertė kitam tikslui, kitu laiku ar kitame kontekste. Naudojant ataskaitą bet koku kitu tikslu, būtina konsultuotis su ataskaitos autoriumi ir gauti jo išvadą.
- Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamo objekto vertės po įvykių ir sprendimų, kurie gali

atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

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

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

- Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas.

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

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

Tyrimo apimtis

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

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

Vertinamo turto buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai.

Kazlų Rūdos savivaldybė – viena iš penkių Marijampolės regiono savivaldybių. Savivaldybė yra pietinėje Lietuvos dalyje, ji ribojasi su Vilkaviškio ir Šakių rajonais ir Marijampolės savivaldybėmis, o vakaruose - su Kauno regionu. Kazlų Rūdos savivaldybės didžioji dalis yra Užnemunės žemumoje.

Savivaldybės centras – Kazlų Rūdos miestas, esantis prie Jūrės upės. Kitos teritorijos gyvenvietės-miestelis Jūrė ir kaimai. Savivaldybės plotas - 555 km² (0,85 % Lietuvos ploto ir 12,44 % regiono ploto). Kalvarijos savivaldybė ir Kazlų Rūdos savivaldybė yra mažiausios regiono savivaldybės pagal plotą ir gyventojų skaičių.

Kazlų Rūdos savivaldybė viena iš miškingiausių Lietuvoje. Daugiau kaip 60 savivaldybės % teritorijos užima miškai, žemės ūkio naudmenos – 30,2 %, keliai – 1 %, užstatyta teritorija – 3,3 %, vandenys – 2,1 %, kita žemė – 4 %. Pagal teritorijos technogenizaciją (užstatytą teritoriją ir su jomis susijusių naudmenų), savivaldybėje vyrauja vienkienių natūraliuose plotuose tipas, centrinėje dalyje, Kazlų Rūdos mieste – stambios urbanizacijos natūraliuose plotuose tipas. Vakarinėje dalyje veikla dar intensyvesnė – vyrauja kaimų agrarinis ir vidutiniškos urbanizacijos tipas.

Per savivaldybės teritoriją teka upės Višakis, Jūrė, Pilvė, pietvakarine riba – Šešupė, šiaurės vakarų pakraščiu teka Nova, yra 5 valstybinės reikšmės ežerai (didžiausias – Amalvas) ir 8 tvenkiniai (didžiausi – Pilvės-Vabalkšnės, Kazlų). Didžiausi miškai – Kazlų Rūdos ir Braziūkų miškai. Per savivaldybę eina magistralė Via Baltica, plentai Kaunas-Marijampolė, Vilnius-Karaliaučius (RF), geležinkelis Sankt Peterburgas (Rusija)-Varšuva (Lenkija).^{1,2,3}

2014 m. savivaldybėje gyveno 12 568 gyventojai (0,43 % Lietuvos gyventojų), gyventojų tankis 22,8 gyv. / km². 2014 m. pradžioje – 12 634, 2013 m. pr. – 12 738. Rečiau apgyvendinta regione yra tik Šakių rajono savivaldybė. Kaip ir visoje Lietuvoje ir apskrityje, Kazlų Rūdos savivaldybėje gyventojų mažėja. Lyginant su 2005 m., t.y. per 10 metų, jų sumažėjo 14,88 % (2186 žmonėmis), o kasmet - vidutiniškai po 1,48 %. Vidaus ir tarptautinės migracijos balansas 2014 m. savivaldybėje buvo neigiamas - 71 gyventojų daugiau išvyko, nei atvyko, 2013 m. neto migracija taip pat neigiama -58 gyventojai. 2004-2014 m. iš savivaldybės išvyko 1526 gyventojai. Daugiausia gyventojų, kaip ir kitose savivaldybėse, išvyko 2010 metais - 330 žmonių.⁴

2014 m. spalio 1 d. Marijampolės teritorinės darbo biržos aptarnaujamoje teritorijoje buvo registruoti 8 805 bedarbiai, kurie sudarė 9,4 proc. visų Marijampolės apskrities darbingo amžiaus gyventojų. Bedarbių

¹ Šaltinis. Kazlų Rūdos savivaldybė www.kazluruda.lt [2015-01-13]

² Šaltinis. Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos regionų portretas. http://regionai.stat.gov.lt/start_lt.html [2015-01-13]

³ Šaltinis. http://lt.wikipedia.org/wiki/Kazl%C5%B3_R%C5%ABdos_savivaldyb%C4%97 [2015-01-13]

⁴ Šaltinis. Lietuvos statistikos departamentas. www.osp.stat.gov.lt [2015-01-13]

procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų per metus sumažėjo 2,0 proc. punktais (2013 m. spalio 1 d. – 11,4 proc.). Per 2014 metų balandžio mėn. registruotas nedarbas sumažėjo 1,2 proc. punkto, tai yra didžiausias šiais metais nedarbo lygio mažėjimas per mėnesį. Nedarbas mažėjo visose Marijampolės teritorinės darbo biržos aptarnaujamose savivaldybėse. Daugiausia darbingo amžiaus gyventojų 2014 m. spalio 1 d. buvo registruota bedarbiais Kalvarijos (14,0 proc.) ir Kazlų Rūdos (11,3 proc.) savivaldybėse. Mažiausiai bedarbių buvo Marijampolės savivaldybėje (7,2 proc.) – čia registruotas nedarbas taip pat buvo mažesnis nei šalyje (8,4 proc.). Skirtumas tarp aukščiausio ir žemiausio nedarbo Marijampolės teritorinės darbo biržos aptarnaujamose savivaldybėse 2014 m. rugsėjo pabaigoje sudarė 6,8 proc. punkto (prieš metus buvo 7,8 proc. punkto).⁵

Kazlų Rūdos savivaldybėje per 2014 m. pirmąjį ketvirtį vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis sumažėjo (70 EUR) ir buvo lygus 632,94 EUR. Per metus (2014 m. pirmąjį ketvirtį, palyginti su 2013 m. pirmuoju ketvirčiu) vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis padidėjo daugelyje savivaldybių, Kazlų Rūdos savivaldybėje sumažėjo, tačiau nežymiai (0,6 proc.).

Vienam Kazlų Rūdos savivaldybės gyventojui 2013 m. teko 1 205 EUR materialinių investicijų - o tai daugiau už regiono vidurkį (1 041 EUR). Lietuvoje vienam gyventojui vidutiniškai tenka 1 742 EUR investicijų. Bendra materialinių investicijų suma savivaldybėje – 15 284 EUR. Tiesioginės užsienio investicijos vienam gyventojui 2013 m. Kazlų Rūdos savivaldybėje siekė – 6 913 EUR. Nuo 2008 m. iki 2013 metų TUI išaugo nuo 152 EUR iki 6913 EUR vienam gyventojui.

2014 m. pabaigoje Kazlų Rūdos savivaldybėje veikė 230 ūkio subjektų, 2014 m. pradžioje – 235 ūkio subjektai. Nuo 2005 m. didžiausias veikiančių ūkio subjektų skaičius buvo 2010 metais – 243.⁴

Kazlų Rūdos savivaldybė užima 55 468,49 ha, iš jų 19129,57 ha – žemės ūkio paskirties žemės, 17 479,49 ha – žemės ūkio naudmenų, 49 893 ha – tvenkinių, 19,49 ha – sodų bendrijų narių žemė. Žemės savininkų ir naudotojų yra 4 947. Savivaldybėje įregistruota 540 ūkių, kurie užima 5 109,73 ha plotą, iš jų 62 jaunųjų ūkininkų ūkiai. Vidutinis ūkininko ūkio žemės plotas – 9,46 ha (Lietuvoje – 12,38 ha).

Pagrindinės Kazlų Rūdos savivaldybėje plėtojamos ūkinės veiklos sritys – pirminis medienos apdorojimas, medienos dirbinių gamyba, krosnių ir krosnių degiklių gamyba, maisto pramonė, didmeninė ir mažmeninė prekyba, paslaugų teikimas. Tai, kad Kazlų Rūdos savivaldybė viena miškingiausių savivaldybių, leidžia plėtoti aktyvaus turizmo infrastruktūrą. Savivaldybėje mažai išplėtotas žemės ūkis, kadangi daugiau kaip 60 % teritorijos užima miškai. Plėtojami alternatyvūs ir netradiciniai verslai: žilvičių auginimas ir pynimas, sraigininkystė, sliekininkystė, vaistažolių auginimas, žuvininkystė – žuvų auginimas ir veisimas (tvenkinių plotas – 498,93 ha).¹

Bendrasis vidaus produktas 2012 m. Marijampolės regione sudarė 1,13 mlrd. EUR, bendrasis vidaus produktas vienam gyventojui - 7,15 tūkst. EUR. Marijampolės apskrities BVP sudarė 3,4 procento šalies BVP.

Marijampolės regiono įmonių lietuviškos kilmės prekių eksportas 2013 m. siekė 0,40 mlrd. EUR ir sudarė 2,7 proc. viso lietuviškos kilmės prekių eksporto. 2014 m. pradžioje Marijampolės regione veikiančiose įmonėse dirbo 26,1 tūkst. arba 3 proc. visų šalies darbuotojų. Didžiausią bendrosios pridėtinės vertės dalį apskrityje sukuria didmeninė ir mažmeninė prekyba, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugos (29,2 proc.) bei pramonė (28,9 proc.).⁶

Vertinamo turto rinkos konjunkтура ir finansavimo sąlygos.

Kazlų Rūdos savivaldybę būtų galima apibūdinti panašiai kaip kitus mažesnius rajonus, nes nekilnojamojo turto sektoriaus perspektyvos visur panašios. Žinoma, sudaroma kur kas mažiau sandorių, susijusių su ūkininkų poreikiais – žemės ūkio paskirties sklypų ir ūkininkams tinkamų patalpų. Gali būti, kad tai susiję su tuo, jog pati savivaldybės teritorija nėra didelė. Arba galbūt čia ūkininkai nėra tokie stiprūs, o žemės – ne itin tinkamos ūkinei veiklai.

Nekilnojamojo turto sandorių skaičius Kazlų Rūdos savivaldybėje pastaruoju metu tikrai nėra didelis, per mėnesį sudaromas vos vienas kitas sandoris. Todėl būtų sunku apibūdinti turto likvidumą ir kalbėti apie perspektyvas ir būtų, ir individualių namų rinkoje.⁷

Remiantis VĮ Registrų centro duomenimis, 2012 metais Kazlų Rūdos savivaldybėje buvo įregistruotas 1 mokslo paskirties objektų sandoris, kuris buvo įsigytas iš savivaldybės, už 5112,67 EUR. 2013-2014 metais Kazlų Rūdos savivaldybėje tokios paskirties objektų neįregistruota.

⁵ Šaltinis. Marijampolės teritorinė darbo birža. <http://www.ldb.lt/TDB/Marijampole/Puslapiai/default.aspx> [2015-01-13]

⁶ Šaltinis. LR Ūkio ministerija www.ukmin.lt [2015-01-13]

⁷ Šaltinis. <http://sa.lt/kazlu-ruda-nenusileidzia-didesnems-savivaldybems/3/> [2015-01-13]

VĮ Registrų centro duomenimis Lietuvoje (išskyrus 5 didžiųjų miestų savivaldybes bei Palangos ir Neringos miestų savivaldybes) 2013 metais buvo įregistruoti 27 mokslo paskirties pirkimo-pardavimo sandoriai, iš jų 7 – pirkimas iš valstybės ar savivaldybės. Tokių objektų pirkimo kainos 2013 m. svyravo nuo 1164,27 EUR iki 66612,6 EUR, 1 kv.m kaina – nuo 1,87 EUR/ kv.m iki 126,10 EUR/ kv.m, vidutinė 1 kv.m kaina 2013 metais – 29,61 EUR. 2014 metais buvo įregistruotas 31 mokslo paskirties objektų pirkimo-pardavimo sandoris, iš jų 14 objektų buvo įsigyta iš valstybės ar savivaldybės. Mokslo paskirties objektų pirkimo kainos 2014 m. svyravo nuo 868,86 EUR iki 37650,60 EUR, 1 kv.m kaina – nuo 2,19 EUR/ kv.m iki 186,89 EUR/ kv.m, vidutinė 1 kv.m kaina 2014 metais – 28,04 EUR (Duomenys apie kainas Lietuvoje, 5 didžiųjų Lietuvos miestų bei Palangos ir Neringos sav.).

Akivaizdu, kad tokios paskirties objektų rinka nėra aktyvi. Dažniausiai parduodami, nebenaudojami buvę mokyklų, darželių pastatai, mažuose miesteliuose ar kaimuose. Tokių objektų pasiūla rinkoje šiai dienai viršija paklausą. Kainos priklauso nuo vietos, kurioje yra parduodamas objektas ir pastatų būklės bei panaudojimo kitai veiklai galimybių.

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamo turto buvimo vieta.

Vertinamas objektas yra Kazlų Rūdos miesto rytinėje dalyje, Medžiotojų gatvėje, prie Kazlų Rūdos miško, į pietų pusę nuo geležinkelio. Greta individualūs gyvenamieji namai, mažaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji namai, VĮ Kazlų Rūdos mokomoji miškų ūrėdija (Miškininkų g. 1), Mocevičiaus firma „Ginalas“ (Esperanto g. 26), netoli iki Kazlų Rūdos geležinkelio stoties. Privažiavimas iki vertinamo objekto asfaltuotomis gatvėmis, sklypas po pastatu nesuforuotas, vertinamo objekto aplinka nesutvarkyta.

VĮ „Registrų centro“ duomenimis turtas priskirtas 17.1 verčių zonai. 17.1. zonai priklauso visas Kazlų Rūdos miestas, kadangi koncentruotų traukos centrų čia nėra – paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai, žemės sklypų kainos, butų kainos bei gyvenamųjų namų kainos pagal statybos metus, statybines medžiagas ir dizainą yra panašios. Kadangi miesto teritorijoje kainų lygis yra didžiausias lyginant su aplinkinėmis teritorijomis, todėl yra išskirtas į atskirą verčių zoną Kazlų Rūdos savivaldybeje.⁸

Vertinamo turto teisinis režimas.

Vertinamo objekto – pastato - miškotvarkos filialo mokomojo korpuso 1C1/ž(p), unikalus Nr. 5198-4010-4010 (bendras plotas 179,84 kv.m) ir kitų inžinerinių statinių - kiemo statinių (kiemo aikštelės), unikalus Nr. 5198-4010-4024, Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18 – teisinis režimas aprašytas, naudojantis 2014-12-10 Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (žr. prieduose).

Nekilnojamojo turto savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, į.k. 111105555

Patikėtinis: VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, į.k. 111950962

Valdymo teisė: Turto patikėjimo teisė.

Įregistravimo pagrindas:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1992-11-04, Nr. 1060p

Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas, 2000-10-17, Nr. VIII-2074

Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356. Terminas: Iki 2034-05-31

Vertinamo turto individualūs požymiai.

Pastatas – miškotvarkos filialo mokomasis korpusas 1C1/ž(p), unikalus Nr. 5198-4010-4010.

Baigtumas. 100%.

Statybos metai. 1984.

Paskirtis: Mokslo.

Esamas panaudojimas: Vertinimo dieną pastatas nebuvo naudojamas.

⁸ Šaltinis. VĮ Registrų centras. www.registrucentras.lt [2015-01-13]

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai – betono; sienos – mediniai skydai su karkasu/ rūsio – gelžbetonio plokščių; pertvaros – mediniai skydai/ rūsyje – plytų mūro; perdanga – medinė/ rūsio – gelžbetonio; stogas – šlaitinis, stogo danga – asbestinis šiferis; langai – mediniai; įėjimo durys – medinės.

Išmatavimai. Vertinant pastatą, vidaus patalpų plotais remtasi iš užsakovo pateiktų kadastrinių matavimų bylos ir NT registro centrinio duomenų banko išrašo kopijų. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai duomenys užfiksuoti 2006-01-20.

Bendras plotas. 179,84 kv.m.

Pastato išplanavimas. Vertinamas pastatas yra vieno aukšto su rūsio ir mansarda. Rūsyje yra 9 patalpos: tambūras, 2 koridoriai, laboratorija, baseino patalpa, katilinė, 2 sandėliai ir garažas, viso rūsyje – 68,87 kv.m. Pirmame aukšte yra 8 patalpos: tambūras, koridorius, 4 kabinetai, tualetas ir vonia, viso pirmame aukšte – 71,64 kv.m. Mansardoje yra 3 patalpos: koridorius ir 2 kabinetai, viso mansardoje – 39,33 kv.m.

Vidaus apdaila: Rūsyje grindys – monolitinio betono, sienos – tinkuotos/ dažytos/ medinės dailylentės, lubos – dažytos/ medinės dailylentės. Pirmame aukšte grindys – medienos plaušo plokštės/ vonioje ir tualete – plytelės, sienos – tapetuotos/ vonioje ir tualete – plytelės/ medinės dailylentės, lubos – dažytos. Mansardoje grindys – medienos plaušo plokštės, sienos – tapetuotos, lubos – dažytos.

Inžinerinė įranga: elektra, miesto vandentiekio ir kanalizacijos tinklai, išvedžiota vietinio centrinio šildymo sistema, šildymo katilas senas (neveikiantis).

Patalpų būklė: Bloga, reikalingas kapitalinis remontas.

Daikto registravimas ir kadastro žymos: Įrašų nėra.

Registro pastabos ir nuorodos: Buvęs adresas: Medžiotų g.16 Kazlų Rūda. Pastato 1C1/ž(p) buvęs pažymėjimas plane 1A1/ž.

Kita informacija: Archyvinės bylos Nr. 58/1002.

Turto likvidumas: Žemas.

Priklausinys: kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė), unikalus Nr. 5198-4010-4024

Baigtumas: 100%.

Statybos metai: 1984.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai.

Esamas panaudojimas: Atitinka teisiškai numatytą paskirtį.

Priklausanti dalis: 1/1 priklauso pastatui Nr. 5198-4010-4010.

Kadastrinių matavimų byloje 2006-01-20, kiti statiniai (kiemo aikštelė) įrašyti sekančiais:

- 1) Asfaltbetonis, žymėjimas plane b1, statybos metai – 1984, plotas – 59,30 kv.m, medžiaga – betonas;
- 2) Šaligatvio plytelės, žymėjimas plane b2, statybos metai – 1984, plotas – 102,80 kv.m, medžiaga – betonas.

Būklė: Patenkinama.

Daikto registravimas ir kadastro žymos: Įrašų nėra.

Kita informacija: Archyvinės bylos Nr. 58/1002

Turto likvidumas: Žemas.

Vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

Pastaba: vertinimo dieną apie turto ir dirvožemio užterštumą ir apie jo įtaką turto realizavimui ateityje vertintojas duomenų neturi.

Turto vertę įtakoiantys veiksniai.

Vertę didinantys veiksniai:

- asfaltuotas privažiavimas;
- yra visos inžinerinės komunikacijos.

Vertę mažinantys veiksniai:

- pastato būklė bloga, reikalingas kapitalinis remontas;
- po pastatu nesuformuotas žemės sklypas.

Turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

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

Vertinimo pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas.

3. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamasis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamasis 2014-12-10 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti: pastato – miškotvarkos filialo mokomojo korpuso 1C1/ž(p), unikalus Nr. 5198-4010-4010 (bendras plotas 179,84 kv.m) ir kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (kiemo aikštelės), unikalus Nr. 5198-4010-4024, Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18, rinkos vertę kitais tikslais, kai to pageidauja užsakovas.

Vertės nustatymo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų⁹:

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 kainą gali būti kainą, 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.

2014-12-10 turto vertinimo sutarties tikslai suponuoja išvadą, kad turi būti nustatoma rinkos vertė.

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

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

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

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

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

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

⁹ Šaltinis. „Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013“, 16 psl.

e) „norintis parduoti pardavėjas“ reiškia pardavėją, kuris nei pernelyg nori parduoti, nei yra verčiamas parduoti už bet kokią kainą, nei pasirengęs prašyti tokios kainos, kuri esamomis rinkos sąlygomis būtų nepagrįsta. Norintis parduoti pardavėjas nori parduoti turtą rinkos sąlygomis palankiausia kaina, kokią įmanoma gauti po tinkamo turto pateikimo atvirai rinkai. Šiuo atveju į savininko konkrečius interesus neatsižvelgiama, nes parduoti norintis pardavėjas yra menamas savininkas;

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

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

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

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

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

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

Pagrindiniai kriterijai, 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 pasirinktas lyginamasis metodas kaip tinkamiausias vertinimo metodas vertinamo turto vertei nustatyti.

Nekilnojamojo turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu

Šio metodo esmė yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Nustatant turto vertę rinkoje, lyginamos panašių objektų sandorių kainos, atsižvelgiant į vertinamo objekto ir parinktų analogų skirtumus (lokalizacijos vieta, privažiavimai, objekto būklė, inžinerinis aprūpinimas, plotas ir kt.). Vertinant šį objektą buvo atsižvelgta į VĮ Registrų centro duomenų bazę ir UAB „Latmas“ turimą duomenų banką, taip pat į rinkos sąlygas vertinimo dieną.

Rinkos vertės paskaičiavimai yra atlikti remiantis panašaus tipo nekilnojamojo turto pasiūla ir paklausa panašiose vietovėse, esamomis nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo kainomis, užregistruotomis VĮ Registrų centras duomenų banke ir tokio tipo nekilnojamojo turto pasiūla ir paklausa pietinėje bei centrinėje Lietuvos dalyje.

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

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV, \quad (1)$$

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 „<...>“.¹⁰ 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 centro“ duomenų bazėje užregistruotų mokslo paskirties objektų sandorių kainas. 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. 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.

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

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VĮ Registrų centro duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui panašaus turto sandorių kainas pietinėje bei centrinėje Lietuvos dalyje. Remiantis VĮ Registrų centro duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko tris lyginamuosius objektus būdingiausius vertinamam. Lyginamieji objektai – senos statybos mokslo ar kultūros paskirties pastatai esantys, panašiose vietovėse, pietinėje ir centrinėje Lietuvos dalyje, kur mokslo, kultūros paskirties objektų pirkimo kainos panašios. Kazlų Rūdos savivaldybėje analogiškų vertinamam objektui pirkimo - pardavimo sandorių per paskutinius 36 mėn. neįregistruota.

Kriterijai, kuriais vadovautasi atliekant turto vertinimą, yra šie: pardavimo laikas, vieta, pastato dydis, pastato individualūs požymiai: statybos/ rekonstrukcijos metai, baigtumas, pastato konstrukcija.

¹⁰ Šaltinis. Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. Vilniaus universiteto leidykla. 2005. 210 p.
UAB „LATMAS“ VERTINIMO ATASKAITA Nr. 01-15-032

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimas lyginamuoju metodu pateikiamas 1 lentelėje.

1 lentelė

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3			
Adresas	Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18	Marijampolės sav. Marijampolė Gedimino g. 21.. 30	Kauno r. sav. Ringaudų sen. Virbališkiai Verslo g. 1.. 10	Vilkaviškio r. Keturvalakių sen. Karklėnai Juodupių g. 1.. 10			
Verčių zona	17.1	25.1.1	16.2	56.12			
Pavadinimas	Pastatas- Miškotvarkos filialo mokomasis korpusas, kiemo statiniai	Pastatas - mokykla, kiemo statiniai	Pastatas - kultūros namai, daržinė	Pastatas - vaikų lopšelis-darželis, kiemo statiniai (0,6341 dalis)			
Sandorio data		2014 04	2014 05	2013 06			
Pastatų bendras plotas, m ²	179,84	391,79	175,79	203,51			
Pardavimo kaina, EUR		26 065,80 €	17 377,20 €	14 046,57 €			
1 m ² kaina (K), EUR		66,53 €	98,85 €	69,02 €			
Paskirtis	Mokslo, kiti inžineriniai statiniai	Mokslo, kiti inžineriniai statiniai	Kultūros, pagalbinio ūkio	Mokslo, kiti inžineriniai statiniai (kiemo)			
Pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Vietovės faktorius (Vp)		Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%
Laiko faktorius (Lp/)		8 mėn.	0%	7 mėn.	0%	18 mėn.	0%
Ploto faktorius (Pp)		Didesnis	10%	Panašus	0%	Panašus	0%
Statybos/rekonstrukcijos metai (Mp)	1984	1926	0%	1940/1950	0%	1978	0%
Baigtumas (Bp), %	100%	100%	0%	100%	0%	100%	0%
Pastato konstrukcijos faktorius (Kp)	Mediniai skydai su karkasu	Rąstai	0%	Rąstai/ metalas su karkasu	0%	Plytų mūras	-5%
Pataisų suma, % Ps1=Lp+Vp+Pp+Kp+Mp+Bp		10%		0%		-5%	
Pataisų suma, EUR Ps2=(K*Ps1)/100		6,65€		0 €		-3,45 €	
Patikslinta 1 m ² vertė, EUR Kp=K+Ps2	79 €	73,18 €		98,85€		65,57 €	

Pastaba: Kiemo statinių (kiemo aikštelės) vertė įtraukta į apskaičiuotą objekto kaip nedalomos visumos vertę.

Lyginamųjų objektų pirkimo pardavimo sandoriai įvyko 2013 – 2014 metais, jų pirkimo sandorių datos skiriasi 8-18 mėnesių. Per šį laikotarpį mokslo, kultūros paskirties objektų kainos šiose vietovėse reikšmingai nekito, todėl vertintojas daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo turto rinkos vertei įtakos neturi.

Vietovė. Lyginamieji objektai yra pietinėje bei centrinėje Lietuvos dalyje. Mokslo/ kultūros paskirties objektų pirkimo kainos bei tokių objektų pasiūla ir paklausa šiose vietovėse yra panaši, todėl pataisa dėl vietos netaikoma.

Plotas. Lyginamųjų objektų Nr. 2 ir Nr. 3 plotai artimi vertinamo objekto plotui, todėl jiems pataisa dėl ploto netaikoma. Lyginamojo objekto Nr. 3 plotas didesnis lyginant su vertinamu objektu, todėl jam taikoma pataisa dėl bendrojo ploto. Pataisa nustatyta ekspertiniu būdu, atsižvelgiant į vertinamo ir lyginamųjų objektų plotų skirtumą.

Statybos/ rekonstrukcijos metai. Tiek lyginamieji, tiek vertinamas objektas yra senos statybos pastatai, todėl pataisa dėl statybos/ rekonstrukcijos metų netaikoma.

Baigtumas. Lyginamųjų objektų baigtumas (100%) atitinka vertinamą objektą, todėl pataisa dėl baigtumo netaikoma.

Pastato konstrukcija. Lyginamųjų objektų Nr. 1 ir Nr. 2 pastatų sienų medžiaga (rąstai) artima vertinamam objektui (mediniai skydai su karkasu), todėl pataisa dėl pastato konstrukcijos netaikoma. Lyginamasis objektas Nr. 3 yra plytų mūro, todėl jam taikoma pataisa dėl pastato konstrukcijos. Pataisa dėl

pastato konstrukcijos priimta ekspertiniu būdu, atsižvelgiant į tai, kad rinkoje plytų mūro pastatai yra apie 5-15 proc. patrauklesni nei rąstinės ar medinės karkasinės konstrukcijos pastatus.

Likusių pataisų neskaičiuojame, nes lyginamųjų objektų duomenys atitinka vertinamą objektą. Kadangi lyginamųjų objektų patikslinta pardavimo kaina svyruoja nuo 65,57 EUR/kv.m iki 98,85 EUR/kv.m, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę patikslintą vieno kvadratinio metro kainą, kuri lygi:

$$(73,18 + 98,85 + 65,57) / 3 = 79,20 \approx 79 \text{ EUR/kv.m}$$

Apskaičiuojame vertinamo objekto rinkos vertę:

$$RV = Bp \times Kp = (179,84 \times 79) = 14\,207 \text{ EUR}$$

Priimame: 14 000 EUR

Vertinamo objekto: pastato – miškotvarkos filialo mokomojo korpuso 1C1/ž(p), unikalus Nr. 5198-4010-4010 (bendras plotas 179,84 kv.m) ir kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (kiemo aikštelės), unikalus Nr. 5198-4010-4024, Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu lygi **14 000 EUR** (keturiolika tūkstančių eurų).

Atsižvelgiant į tai, kad vertintojas pajamų ir išlaidų (kaštų) metodų netaikė, buvo priimti rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju rinkos vertė lygi **14 000 EUR** (keturiolika tūkstančių eurų).

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo objekto: pastato – miškotvarkos filialo mokomojo korpuso 1C1/ž(p), unikalus Nr. 5198-4010-4010 (bendras plotas 179,84 kv.m) ir kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (kiemo aikštelės), unikalus Nr. 5198-4010-4024, Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18, kaip vientiso komplekso rinkos vertė lygi **14 000 EUR** (keturiolika tūkstančių eurų).

Turto apžiūros diena: 2014-12-15.

Turto vertės nustatymo diena: 2014-12-15.

Ataskaitos surašymo diena: 2015-01-15.

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

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

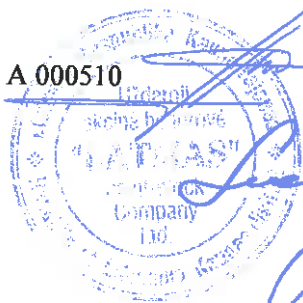
Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.

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

Turto vertintojas

Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 000510

UAB „Latmas“ direktorius



Lidija Kinkienė

Vigintas Leonavičius

PRIEDAI

Pastatas - minkštosienės yfičialo mokomasis kompleksas 101/2(p)
kiti viduriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo atiter-
(vertinamo objekto pavadinimas) (tel.)

APŽIŪROS AKTAS

2014-12-15 Nr. 01-15-032

Lidija Kinkienė
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Laidy Kūdes san. Laidy Kūdes u.
Šiuočių g. 18

2. Apžiūros data 2014 m. gruodžio mėn. 15 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 13 val. 00 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą),
jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu bloga, reikalingas
dapištas remontas

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

Taip

Ne



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

7.1

VšĮ Aleksandro Stulpinskio Universiteto, s.č.
11900962, adresas: Šiuočių g. 15, Kaunas, Lietuva
Techninės tarnybos vadovas
Juozas Kinkienas, tel. 8370 37 432 399

(parašas)

(parašas)

Lidija Kinkienė

(vertintojo vardas, pavardė)

Techninės tarnybos
vadovas

Juozas Kinkienas

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens
vardas, pavardė)



© UAB HMIT-BALTIC, 2001-2015. Visos teisės saugomos. (<http://www.hnit-baltic.lt/>)

Duomenų tiekėjai: GDR10LT © Nacionalinė Žemės Tarnyba prie ŽŪM, 2014 (<http://www.nzt.lt/>). ORT10LT © Nacionalinė Žemės Tarnyba prie ŽŪM, 2009-2010, 2012-2013 (<http://www.nzt.lt/>). Adresų ir gatvių duomenys © VĮ Registrų Centras, 2014 (<http://www.registrucentras.lt/>). © Anykščių rajono savivaldybė, 2001. © Panevėžio miesto savivaldybė, 2011. © SĮ Vilniaus planas, 2001. © Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 2013 Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenys. Kitos organizacijos ir įmonės (<http://www.maps.lt/lt/apie/autorines>).

Vertinamo objekto: pastato – miškotvarkos filialo mokomojo korpuso 1C1/ž(p), unikalus Nr. 5198-4010-4010 ir kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (kiemo aikštelės), unikalus Nr. 5198-4010-4024, Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18, fotonuotraukos:



1 pav. Pastato – miškotvarkos filialo mokomojo korpuso 1C1/ž(p) fasadas ir kiemo statiniai (kiemo aikštelė)



2 pav. Pastato – miškotvarkos filialo mokomojo korpuso 1C1/ž(p) fasadas ir kiemo statiniai (kiemo aikštelė)



3 pav. Patalpa pirmame aukšte



4 pav. Patalpa pirmame aukšte



5 pav. Vonia pirmame aukšte



6 pav. Patalpa mansardoje



7 pav. Patalpa mansardoje



8 pav. Patalpa mansardoje



9 pav. Patalpa rūsyje



10 pav. Patalpa rūsyje



11 pav. Patalpa rūsyje



12 pav. Katilinė rūsyje



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2014-12-10 15:50:34

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **70/9798**

Registro tipas: **Statiniai**

Sudarymo data: **1991-12-23**

Adresas: **Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18**

Pastaba. Adresas neįregistruotas adresų registre

Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Marijampolės filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Miškotvarkos filialo mokomasis korpusas

Adresas: **Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18**

Pastaba. Adresas neįregistruotas adresų registre

Unikalus Nr.: **5198-4010-4010**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**

Pažymėjimas plane: **1C1/Ž(p)**

Statybos pradžios metai: **1984**

Statybos pabaigos metai: **1984**

Baigtumo procentas: **100 %**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Mediniai skydai su karkasu**

Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **179.84 kv. m**

Pagrindinis plotas: **137.05 kv. m**

Plotas bruto: **220.00 kv. m**

Užstatytas plotas: **94.00 kv. m**

Tūris: **574 kub. m**

Koordinatė X: **6067958.03**

Koordinatė Y: **468634.13**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo

būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinė rinkos vertė: **31300 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2006-01-20**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2006-01-20**

2.2.

Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**

Adresas: **Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos m. Medžiotojų g. 18**

Pastaba. Adresas neįregistruotas adresų registre

Aprašymas / pastabos: **(kiemo aikštelė)**

Unikalus Nr.: **5198-4010-4024**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**

Statybos pradžios metai: **1984**

Statybos pabaigos metai: **1984**

Baigtumo procentas: **100 %**

Vidutinė rinkos vertė: **539 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2006-01-20**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2006-01-20**

Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 5198-4010-4010, aprašytam p.**

2.1.

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

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

Daiktas: **pastatas Nr. 5198-4010-4010, aprašytas p. 2.1.**

kiti statiniai Nr. 5198-4010-4024, aprašyti p. 2.2.

[registravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1992-11-04, Nr. 1060p**

Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas, 2000-10-17, Nr. VIII-2074

[rašas galioja: **Nuo 2006-02-09**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: **Aleksandro Stulginskio universitetas, a.k. 111950962**

Daiktas: **pastatas Nr. 5198-4010-4010, aprašytas p. 2.1.**

kiti statiniai Nr. 5198-4010-4024, aprašyti p. 2.2.

[registravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1992-11-04, Nr. 1060p**

Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas, 2000-10-17, Nr. VIII-2074

Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356

[rašas galioja: **Nuo 2014-06-17**

Terminas: **Iki 2034-05-31**

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs adresas: **Medžiotojų g.16 Kazlų Rūda.Pastato 1C1/ž(p) buvęs pažymėjimas plane 1A1/ž.**

12. Kita informacija:

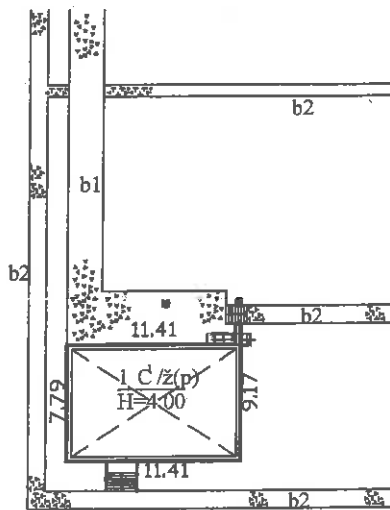
Archyvinės bylos Nr.: **58/1002**

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra


2014-12-10 15:50:34

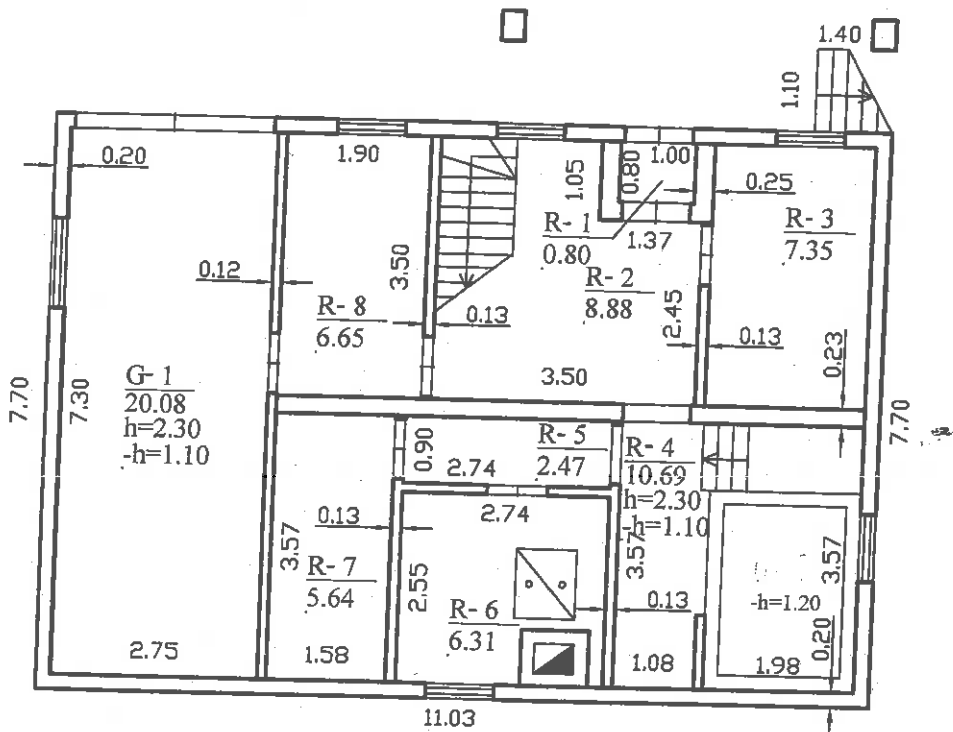
Dokumentą atspausdino:

EURIKA PREDKELYTĖ




VILNIAUS ŽEMKŲŲ ŽEMĖŲ REGISTRŲ CENTRAS
 KOPIJAVIMAS
 2006 11 09 Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja
 Vida Palaikienė

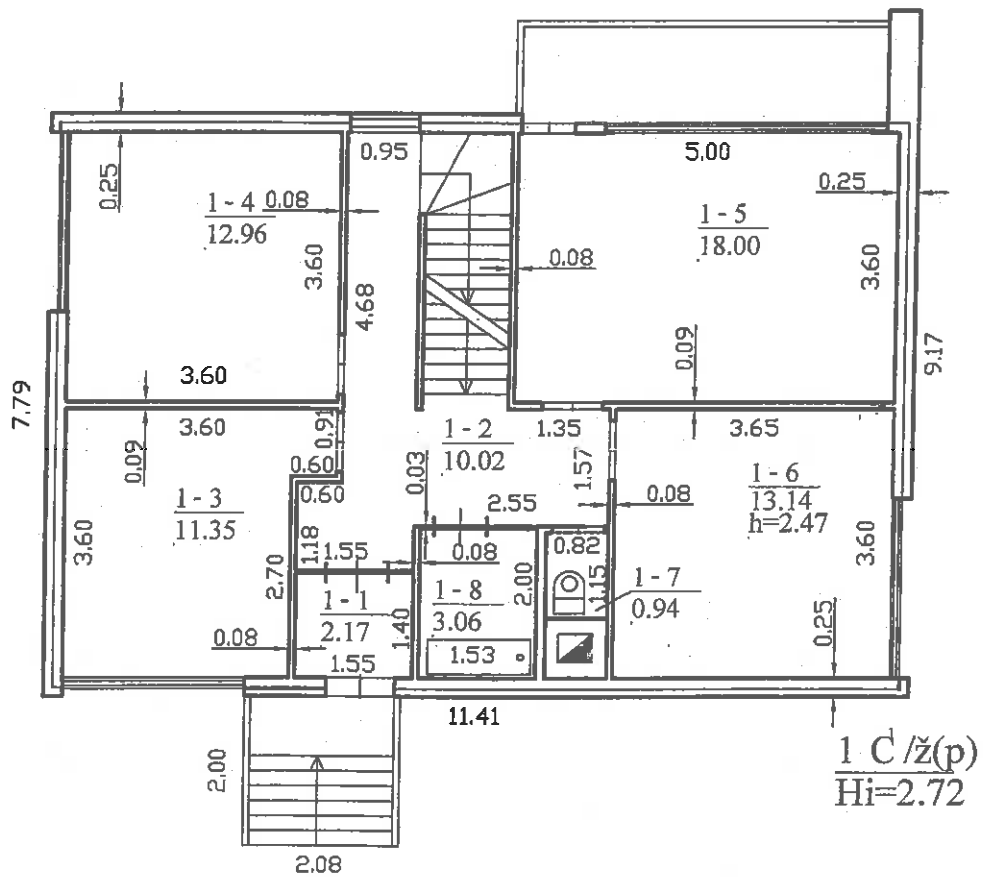
 VI Registrų centro Marijampolės filialas filialas VI RC Marijampolės f.			
Pareigos	V., pavardė	Parašas	Data
Matininkas	R.Laucienė	<i>[Signature]</i>	2006.01.20
Matininkas	R.Laucienė	<i>[Signature]</i>	
NT vadybininkas	G.Dagūlis	<i>[Signature]</i>	2006.01.24
Statinių išdėstymo planas		1:500	A.V.
Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos sav.			
Kazlų Rūdos Medžiotojų g. 18			
Sudarytas pagal 2006.01.20 kadastrinių matavimų duomenis			




Kadastru duomenų tvarkymo skyriaus vedėja
Vida Palaikiene
Pareigos: [Signature]

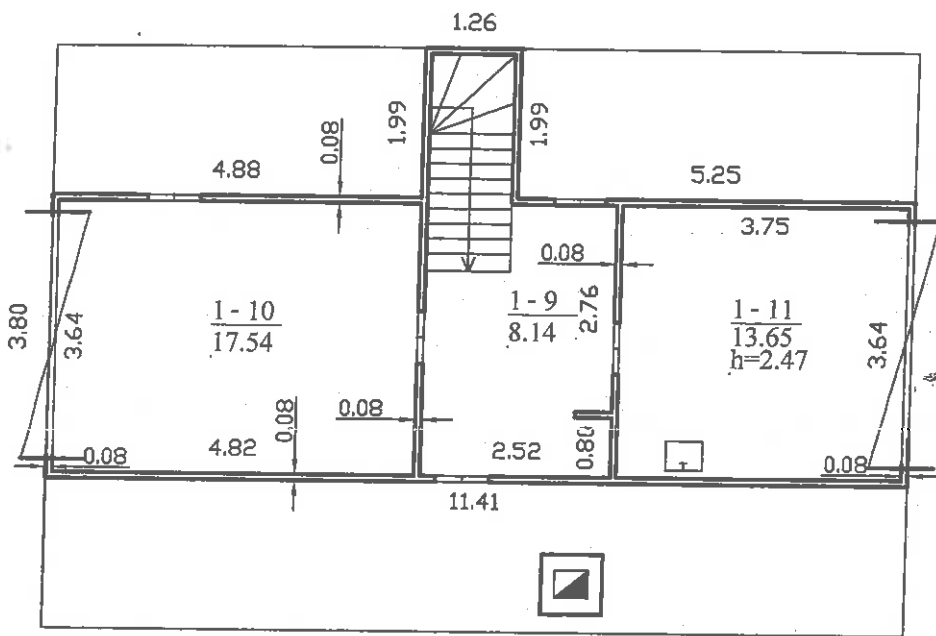
 VI Registrų centro Marijampolės filialas VI RC Marijampolės f.			
Pareigos	V., pavardė	Parašas	Data
Matininkas	R.Laucienė	[Signature]	2006.01.20
Matininkas	R.Laucienė	[Signature]	
NT vadybininkas	G.Dagilis	[Signature]	2006.01.20
RŪSIO PLANAS			1:100
Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos sav.			A.V.
Kazlų Rūdos Medžiotojų g. 18			
Sudarytas pagal 2006.01.20 kadastrinių matavimų duomenis		Pastato pažymėjimas plane: 1C1/Ž(p)	

ax 20




Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja
Vida Palaikienė
 Pareigos ... paršėsa

 VI Registrų centro Marijampolės filialas filialas VI RC Marijampolės f.			
Pareigos	V., pavardė	Parašas	Data
Matininkas	R.Laucienė	<i>[Signature]</i>	2006.01.20
Matininkas	R.Laucienė	<i>[Signature]</i>	
NT vadybininkas	G.Dagilis	<i>[Signature]</i>	2006.01.20
PIRMO AUKŠTO PLANAS 1:100			A.V.
Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos Medžiotojų g. 18			
Sudarytas pagal 2006.01.20 kadastrinių matavimų duomenis		Pastato pažymėjimas plane: 1C1/ž(p)	



Kadastrinių duomenų tvarkymo skyriaus vedėja
Vida Palaišienė

 VI Registrų centro Marijampolės filialas VI RC Marijampolės f.			
Pareigos	V., pavardė	Parašas	Data
Matininkas	R.Laucienė	<i>[Signature]</i>	2006.01.20
Matininkas	R.Laucienė	<i>[Signature]</i>	
NT vadybininkas	G.Dagilis	<i>[Signature]</i>	2006.01.24
PASTOGĖS PATALPŲ PLANAS			1:100
Kazlų Rūdos sav. Kazlų Rūdos sav.		A.V.	
Kazlų Rūdos Medžiotų g. 18			
Sudarytas pagal 2006.01.20 kadastrinių matavimų duomenis		Pastato pažymėjimas plane: 1C1/ž(p)	

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas: Kazlų Rūda Medžiotojų g. 18

Unikalus Nr.: 5198-4010-4010

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsysis (pusrūšis)	Pastogės patalpos														
Duomenys užfiksuoti	2006-01-20	X	X														
Žymėjimas	1C1/ž(p)	R	M														
Paskirtis	Mokslo	X	X														
Pavadinimas	Miškotvarkos katedros filialo mokomasis korpusas	X	X														
Statybos pr.-pab. metai	1984-1984	1984-1984	1984-1984														
Rekonstr. pr.-pab. metai	-	-	-														
Baigtumas %	100	100	100														
Aukštų skaičius	1	X	X														
Tūris m ³	243	212	119														
Bendras plotas m ²	71,64	68,87	39,33														
Pamatai	Betonas	X	X														
Sienos	Mediniai skydai su karkasu	Gelžbetonio plokštės	Mediniai skydai su karkasu														
Perdangos	Medis	Gelžbetonis	Medis														
Stogo konstrukcija	Šlaitinis	X	X														
Stogo danga	Asbestcementis	X	X														
Išorės apdaila	Dekoratyvinis plytų mūras	X	X														
Pertvaros	Mediniai skydai	Plytos	Mediniai skydai														
Grindys	Medienos plaušo plokštės	Monolitinės	Medienos plaušo plokštės														
Langai	Mediniai	Mediniai	Mediniai														
Durys	Medinės	Medinės	Medinės														
Vidaus apdaila	Tapetai	Tinkas	Tapetai														
Šildymas	Vietinis centrinis šildymas	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Viso pastato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bendras plotas m²</td> <td>179,84</td> </tr> <tr> <td>Baigtumas %</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Užstatytas plotas m²</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>Tūris m³</td> <td>574</td> </tr> <tr> <td>Centro koordinatės X/Y</td> <td>6067958/468634</td> </tr> <tr> <td>Plotas bruto m²</td> <td>220</td> </tr> </tbody> </table>		Viso pastato		Bendras plotas m ²	179,84	Baigtumas %	100	Užstatytas plotas m ²	94	Tūris m ³	574	Centro koordinatės X/Y	6067958/468634	Plotas bruto m ²	220
Viso pastato																	
Bendras plotas m ²	179,84																
Baigtumas %	100																
Užstatytas plotas m ²	94																
Tūris m ³	574																
Centro koordinatės X/Y	6067958/468634																
Plotas bruto m ²	220																
Vandentiekis	Miesto vandentiekis																
Kanalizacija	Miesto kanalizacija																
Dujos	Nėra																
Karštas vanduo	Yra																
Elektra	Yra																
Viryklė	Nėra																
Vonios kambarys	Yra																
Vėdinimas ir kondicion.	Nėra																

Parengė Matininkas [paršas] R.Laucienė 2006 01 20

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Tikrino NT vadybininkas [paršas] G.Dagilis 2006 01 24

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)



Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja
Vida Palaikienė
[paršas]

Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys

Adresas: Kazlų Rūda Medžiotojų g. 18

Unikalus Nr.: 5198-4010-4024

Kadastro duomenys užfiksuoti 2006 m. sausio 20 d.

Žymėjimas	b	Centro koordinatės X/Y	-
Paskirtis	Kiti statin.(kiemo įrenginiai)	Baigtumas %	100
Pavadinimas	Kiemo aikštelė		
Statybos pr.-pab. metai	1984-1984		
Rekonstr. pr.-pab. metai	-		

Dalys:	1	Žymėjimas	b1		Ilgis m	
		Pavadinimas	Asfaltbetonis		Plotis m	
		Statybos metai	1984		Plotas m ²	59,30
		Medžiaga	Betonas		Aukštis m	
		Markė			Tūris m ³	
	2	Žymėjimas	b2		Ilgis m	
		Pavadinimas	Šaligatvio plytelės		Plotis m	
		Statybos metai	1984		Plotas m ²	102,80
		Medžiaga	Betonas		Aukštis m	
		Markė			Tūris m ³	

Parengė Matininkas *[Signature]* R.Laucienė *2006 01 20*
(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Tikrino NT vadybininkas *[Signature]* G.Dagilis *2006 01 24*
(pareigos, parašas, v. pavardė, data)



Kadastro duomenų
tvarkymo skyriaus vedėja
[Signature]
Vida Pataikienė

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Iš viso (20 patalp.)				179,84								106,28	73,56
Iš viso rūsyje (9 patalp.)				68,87								19,64	49,23
Iš viso pirmame aukšte (8 patalp.)				71,64								55,45	16,19
Iš viso pastogėje (3 patalp.)				39,33								31,19	8,14
Iš viso pagrindiniame pastate (8 patalp.)				71,64								55,45	16,19
Iš viso pastogėje (3 patalp.)				39,33								31,19	8,14
Iš viso rūsyje (9 patalp.)				68,87								19,64	49,23

Parengė **Matininkas** *R. Laucienė 2006 01 29*
(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Tikrinio **NT vadybininkas** *G. Dagilis 2006 01 29*
(pareigos, parašas, v. pavardė, data)



2006 01 29
 Kadastiro duomenų tvarkymo skyriaus vėc
Vida Palaikienė
(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

TURTO VERTINTOJO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. A 000510

Lidija Kinkienė a. k. 47909191242

(vardas, pavardė, asmens kodas)

išlaikė nekilnojamojo turto vertintojo egzaminą
(sritis)

Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas Vilniuje

2008 m. balandžio mėn. 2 d.

Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir

turto vertinimo instituto direktoriaus

2008 m. balandžio mėn. 2 d.

įsakymu Nr. 16

L. e. p. Direktorius



Ramunė Grudzinskienė

TVPT

ĪRĀŠYMO Ī ĪŠORĒS TURTO ARBA VERSLO VERTINĪMO VEIKLA
TURINČĪU TEISĒ VERSTIS ASMENŪ SĀRĀŠĀ

PAŽYMĒJĪMAS

Nr. 000104

kuriuo ģrodoma, kaĉ **Uždaroji akcinē bendrovē „Latmas“**

kodas 159757916

Īšorēs turto arba verslo vertinimo veikla turinčĪu teisē verstis asmenŪ sĀrĀšĀ

ģrašyta 2012 m. rugpjūčĪo 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

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

Direktorē

A.V.



Lina Lizūnaitē

