

## TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-024 SANTRAUKA

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962

Užsakovas: VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo diena: 2015-01-07

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-13

Vertinamas objektas - kurį sudaro: naudojamame 0,5000 ha žemės ūkio paskirties žemės sklype unikalus Nr. 5327-0018-0350, esantis pastatas - sandėlis 1F1b unikalus Nr. 5396-7013-4019 bendras plotas 457,39 m<sup>2</sup>, kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5396-7013-4028, Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3

Valdymo teisė: patikejimo teisė

Įregistravimo pagrindas:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950

Priemimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU/03

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

**Išvada dėl turto vertės:** vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5000 ha žemės ūkio paskirties žemės sklype unikalus Nr. 5327-0018-0350, esantis pastatas - sandėlis 1F1b unikalus Nr. 5396-7013-4019 bendras plotas 457,39 m<sup>2</sup>, kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5396-7013-4028, Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3, rinkos vertė lygi **23 000 Eur** (dvidešimt trys tūkstančiai eurų).

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

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

Turto vertintojo asistentas

Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001660

Nerijus Rimkus

Turto vertintojas

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



## TURINYS

1. BENDROJI DALIS .....	4
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	11
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS .....	13
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS .....	24
PRIEDAI.....	25
Vertinamo objekto fotonuotraukos .....	26
Apžiūros aktas.....	27
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	28
Žemės sklypo ribų plano kopija.....	32
Kadastro duomenų bylos kopija.....	33

## 1. BENDROJI DALIS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita parengta pagal 2014-12-10 sutartį dėl turto vertės nustatymo.

**Užsakovas:** VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962, buveinės adresas Studentų g.11, Akademija, Kauno r., tel. + 370 37 752300, 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 prorektoriaus Vidmanto Butkaus.

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas.

Ataskaita parengta siekiant nustatyti turto - kurį sudaro: naudojamame 0,5000 ha žemės ūkio paskirties žemės sklype unikalus Nr. 5327-0018-0350, esantis pastatas - sandėlis 1F1b unikalus Nr. 5396-7013-4019 bendras plotas 457,39 m<sup>2</sup>, kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5396-7013-4028, Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3, rinkos vertę, valdymo ir nuosavybės teisės perleidimui.

### **Turto vertintojas**

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Latmas“ įmonės kodas 159757916, būstinės adresas Vasario 16-osios g. 6 LT-44250 Kaunas, įregistruota Juridinių asmenų registre, tvarkytoja valstybės įmonė Registrų centras. Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000104, išduotas 2012-08-01, turto ir verslo vertintojų profesinės civilinės atsakomybės draudimo polisas Nr. PCAD 023108, išduotas 2014-07-25.

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

Turto vertintojo asistentas Nerijus Rimkus vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir nufotografavo 2015-01-07, apžiūrėjimo metu dalyvavo VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universiteto, turto techninės tarnybos vadovas Juozas Lissauskas.

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

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

### **Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai**

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

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

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

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

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

Europos vertinimo standartai, 2012 septintoji laida. Vertimas į lietuvių kalbą, Vilnius, 2012 m.  
Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013. Vertimas į lietuvių kalbą, 2014 m.  
Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 patvirtintas turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas.  
Mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2013) medžiaga.  
A. Aleknavičius „Nekilnojamo turto vertinimas“. Kaunas, Ardiva 2008.  
Nustatant turto vertę, vertintojai taip pat naudojami:  
vertinamo nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos kopija;  
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;  
[www.maps.lt](http://www.maps.lt), [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt), [www.edomus.lt](http://www.edomus.lt), [www.skelbiu.lt](http://www.skelbiu.lt) ir kt. portalų duomenimis;  
VĮ Registrų centro sandorių duomenų baze;  
UAB „Latmas“ nekilnojamojo turto duomenų banku;  
užsakovo pateikta informacija;  
spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

### **Turto vertinimo metodai, jų taikymo būdai:**

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

*Pajamų metodas* - vertinimo metodas, 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 pramoniniame rajone, lengvai randamoje vietoje, prie jo patogų privažiuoti kroviniam transportui. Pastatas naudojamas sandėliavimui. Vertinimo dienai patalpos galėtų būti išnuomos potencialiam rinkos dalyviui, todėl turto rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas pajamų metodas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas* – Lietuvos Respublikos Vyriausybės 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 santykinį prekės 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 ypatybės:**

- Ši ataskaita parengta užsakovo pageidavimu, kitu tikslu ir yra skirta naudotis išskirtinai ir konfidencialiai čia nurodytais tikslais.
- Vertinamas objektas sudaro užbaigtą visumą, todėl jis buvo vertintas kaip vientisas kompleksas.
- Vertinimo ataskaitoje duomenys panaudoti iš kadastrinių matavimų duomenų bylos, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų apie NT registre įregistruotus statinius ir teises į juos, statinių rekonstravimo ir griovimo projekto kopijos, bei pateiktais savininko bei pastebėtais apžiūrėjimo metu. Šie duomenys buvo naudojami turto vertei nustatyti. Ataskaitos autoriai neatsako už atliktus patalpų kadastrinius matavimus ir kitus darbus.
- Vertintojai detaliai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių. Nebuvo atliekama nuosavybės teisę patvirtinančių dokumentų ekspertizė
- Statinių ekspertizė atliekama nebuvo, turto vertintojai neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką 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 vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą ir nustatytą vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Turto vertė buvo nustatoma darant prielaidą, kad turto atžvilgiu nėra jokių materialinių įsipareigojimų.
- Ataskaitos autoriai negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne, negu nurodyta.
- Vertintojai patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis.
- Nei šios, nei jokios kitos ribojančios sąlygos nėra bandymas apriboti ataskaitos kaip įrodymo teismo ar panašiam procese, panaudojimo. Tokiu atveju teisingumo institucijoms suteikiama teisė spręsti dėl šios ataskaitos panaudojimo tokiu būdu, kad ji kuo geriausiai pasitarnautų teisingumo labui.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais turto vertintojų parašais
- Vertintojų pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojai neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte. Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.

**Vertintojo atsakomybės ribos**

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

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

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

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

Vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų;

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

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

Vertinimo tikslas yra nurodytas ataskaitos bendroje dalyje. Ataskaitoje nustatyta turto vertė negali būti laikoma korektiška verte kitam tikslui, kitu laiku ar kitame kontekste. Naudojant ataskaitą bet kokių 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 konjunkturą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą

### **Vertinamo turto buvimo vietos ir ekonominė ir socialinė aplinka:<sup>1,2</sup>**

Trečiąjį 2014 metų ketvirtį dėmesio centre atsidūrė Rusijos-Ukrainos karinis konfliktas ir svarstymai kaip jis paveiks Lietuvos ekonomiką. Rugsėjo pradžioje Rusija daliai valstybių įvedė žemės ūkio ir maisto produktų sankcijas, kurios, Europos Komisijos teigimu, skaudžiausiai atsilieps būtent Lietuvai. Į tokią žinią atitinkamai reagavo Lietuvoje veikiantys bankai, vienas po kito sumažindami Lietuvos BVP prognozes 2014 bei 2015 metams – manoma, jog Rusijos įvestas embargas nuo Lietuvos BVP gali „nurėžti“ bent 0,5 proc. šiemet, o kitąmet – apie 1 proc. Visgi atkreiptinas dėmesys į tai, jog nors ir Rusija yra pagrindinė Lietuvos eksporto partnerė, įvestos sankcijos turi įtakos tik apie 4 proc. šalies eksporto, kurio didesnę dalį sudaro reeksportas. Tai reiškia, jog susidariusi situacija bus skausminga tam tikriems sektoriams (į Rusiją savo veiklą orientavusiems pervežėjams, gėrimų, pieno ir mėsos produktų gamintojams), tačiau bendras šalies ūkis bus paveiktas ne taip stipriai.

Susirūpinimą kelia ne tik situacija Europos rytuose, tačiau ir vakaruose – ekonominis atsigavimas euro zonoje išlieka trapus. Aukštas nedarbas ir pavojingai žemas infliacijos lygis euro zonoje, narių ekonomikų skirtingi vystymosi tempai bei silpnas skolinimosi augimas kelia rimtų rūpesčių, kuriuos Europos centrinis bankas (ECB) siekia spręsti taikydamas papildomas ekonomikos skatinimo priemones – rugsėjį bazinė palūkanų norma buvo sumažinta iki kaip niekada žemo 0,05

proc. lygio, o spalį ketinama pradėti naują vertybinių popierių supirkimo programą. Rugsėji metinė infliacija euro zonoje krito nuo 0,4 iki 0,3 proc. – žemiausio lygio nuo 2009 metų spalio. Rodikliai pasiekus neigiamas reikšmes, būtų įžengta į defliacijos zoną, kuri apsunkina galimybes įmonėms vykdyti įsipareigojimus, didinti savo darbuotojams atlyginimus, o pastarieji pradeda mažiau išlaidauti – susidaro kainų mažėjimo ir jį lydinčio taupymo spiralė. ECB tikisi, jog įvairiapusiškai skatinama euro zonos ekonomika bus pajėgi įgyvendinti užsibrėžtą tikslą – iki 2017 metų infliacijos lygį pakelti iki „sveiko“ 2 proc. lygio.

Išorine aplinka Lietuvai yra kelianti nemažai rūpesčių, tačiau kol kas šalies ūkis išlaiko tvaru augimą. Lietuvos metinis BVP augimas antrąjį metu ketvirtį siekė 3,1 proc. ir buvo vienas didžiausių Europos sąjungoje. Šalies viešieji finansai yra geros būklės, išlaikomas nedidelis einamosios sąskaitos deficitas, o nuo kitų metų įsivedus eurą tikimasi aktyvesnių tiesioginių investicijų srautų į Lietuvą. Euro įvedimas Lietuvos vartotojų sutinkamas nevienareikšmiškai – dalis jų, tikėdamiesi kainų augimo, suskubo daugiau išlaidauti, kita dalis atvirkščiai – linkę daugiau taupyti baimindamiesi neigiamų su valiutos pasikeitimu siejamų pasekmių. Gerėjantys darbo užmokesčio ir nedarbo lygio rodikliai Lietuvoje yra lydimi augančio vidaus vartojimo, kuris dabartiniame geopolitiniame kontekste dalinai kompensuoja sulėtėjusį eksporto augimą.

Apie Lietuvos ekonomikos ateityje laukiančius iššūkius signalizuoja prastėjantys lūkesčių rodikliai. Vartotojų lūkesčiai per trečiąjį 2014 metų ketvirtį gerokai suprastėjo ir tą būtų galima paaikškinti nerimu dėl nesilpstančio Rusijos-Ukrainos karinio konflikto bei dalį vartotojų neraminančių permainų susijusių su euro įvedimu. Ekonominių vertinimų rodiklis, indikuojantis apie šalies pramonės, prekybos, paslaugų ir statybos sektorių atstovų lūkesčius, taip pat suprastėjo lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu. Tuo tarpu statybų sektoriaus lūkesčiai atskirai, atsižvelgiant į segmento sezoniškumą, išliko sąlyginai geri – statybų sektoriaus atstovai ateities perspektyvą vertina gerokai palankiau nei prieš metus. Tokie rodiklio parodymai yra adekvatūs šiais metais regimam atsigavimui nekilnojamo turto rinkoje, o statybininkų optimizmą didina ir vis labiau įsibėgėjanti daugiabučių renovacija – bendra valstybės ir ES parama daugiabučių modernizacijai 2015 m. turėtų siekti beveik 260 mln. Lt, o tai – apie 13 proc. daugiau nei numatyta 2014 metais.

Bankai ir toliau suteikia galimybes pigiai skolintis, tačiau kreditavimas Lietuvoje išlieka nuosaikus. Vis gerėjanti vartotojų ir bendrovių finansinė padėtis suteikia galimybes investicijas finansuoti iš nuosavų lėšų, o geopolitinė situacija regione taip pat veikia kaip naujų paskolų išdavimą slopinantis veiksnys – dalis įmonių persvarsto arba atideda investicinius projektus, o gyventojai susilaiko nuo ilgalaikių įsipareigojimų.

Situacija išlieka palanki būsto rinkos augimui ilgesniuojamu laikotarpiu, tačiau yra ir aktyvumą sektoriuje slopinančių veiksnių. Žemos palūkanų normos, nuosaikiai gerėjanti namų ūkių finansinė padėtis bei euro įvedimo faktorius išlieka vienos esminių priežasčių, skatinančios įsigijimus NT rinkoje. Visgi neramumai rytų regione ir stringantis vakarų Europos atsigavimas lėmė, jog gyventojų lūkesčiai per trečiąjį šių metų ketvirtį suprastėjo, o tai atsiliepė ir būsto rinkai – sandorių skaičiaus augimas stabtelėjo. Gerokai optimistiškiau ateitį vertiną nekilnojamojo turto vystytojai, kurie nesiliauja didinę būsto pasiūlą, sudarydami sąlygas formuoti perteklinei būsto pasiūlai.

Kėdainių rajonas yra Lietuvos centre ir ribojasi su Kauno, Raseinių, Radviliškio, Panevėžio, Ukmergės ir Jonavos rajonais. Kėdainių rajono centras yra apie 150 km nuo Vilniaus ir apie 50 km. nuo Kauno. Patogus susisiekimas: geležinkelis, susikertantys pagrindiniai automobiliu keliai ir per Kėdainius einanti magistralė Via Baltica atkarpa atveria plačias galimybes bendradarbiauti įvairiose verslo srityse ne tik su daugeliu mūsų šalies miestu, bet ir su užsienio valstybėmis.

Tai pats didžiausias Kauno apskrities rajonas, jis sudaro 20,8 proc. Kėdainių rajone yra vienuolika seniūnijų: Kėdainių miesto, Vilainių, Gudžiūnų, Surviliškio, Truskavos, Krakų, Dotnuvos, Pernaravos, Josvainių, Pelėdnagių, Šėtos.

Kėdainių rajone gyvena apie 65,7 tūkstančiai gyventojų. Kėdainių rajono gyventojai buvo pasiskirstę taip: mieste gyvena 48,8 proc., o kaime – 51,2 proc. gyventojų. Kaip ir visoje Lietuvoje pastebima neigiama gimstamumo tendencija.

<sup>1,2</sup> Šaltinis:

Į real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV  
KĖDAINIŲ RAJONO STRATEGINIS PLĖTROS PLANAS IKI 2015 METŲ

### Vertinimo turto rinkos konjunktūra:<sup>3</sup>

2014 metais Lietuvoje stebimas pramonės produkcijos apimčių sumažėjimas, kuris lydimas ir pramonės sektoriaus atstovų konservatyvesnio ateities vertinimo. Regione tvyranti geopolitinė trintis skaudžiai atsiliepė daliai tarptautinių pervežimo įmonių, tačiau kol kas neturėjo reikšmingesnės įtakos bendram logistikos centrų vakansijos lygiui bei nuomos kainoms.

Per 2014 metų sausio-liepos mėn. pramonės produkcijos apimtys Lietuvoje pasiekė 40,5 mlrd. litų, o tai yra 1,9 proc. mažiau lyginant su analogišku laikotarpiu 2013 metais. Pramonės pasitikėjimo rodiklio reikšmės rodo, jog trečiąjį šių metų ketvirtį pramonės atstovų lūkesčiai buvo pesimistiškesni nei pernai. Tai sietina su tebesitęsiančio Rusijos-Ukrainos karinio konflikto keliamomis rizikomis ir jų nulemta konservatyvesne tiek įmonių, tiek ir pačių vartotojų elgsena.

Rusijos taikomi užsienio prekybos suvaržymai atsiliepė šalies eksportui, kurio apimčių augimas per 2014 metus gerokai sulėtėjo, o pramonės atstovų prognozės eksporto atžvilgiu išliko santūrios. Visgi atkreiptinas dėmesys į tai, jog eksporto sulėtėjimas sietinas su ženkliai smukusiu reeksportu į Rusiją, tačiau lietuviškų prekių eksportas šiemet turėtų išlikti net spartesnis nei pernai. Lengviau susidariusius prekybos apribojimus išgyvena savo veiklą diversifikavusios arba galinčios į naujas rinkas persiorientuoti įmonės.

Analizuojant modernių logistikos centrų vakansijas šalies didmiesčiuose 2014 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje, pastebima, jog tiek Vilniuje, tiek ir Klaipėdoje išaugo laisvų patalpų dalis lyginant su metų pradžia. Toks pokytis didžiąja dalimi buvo nulemtas pastaruoju metu abiejuose miestuose atidarytų naujų logistikos centrų. Nauji objektai dar nėra užpildyti, bet vakansija juose sparčiai mažėja, o seniau pastatyti sandėliai yra beveik visiškai užimti, todėl ketvirčio pabaigoje buvo vis dar sudėtinga išsinuomoti daugiau nei 1000 kv. m modernių sandėliavimo patalpų. Trečiąjį ketvirtį vakansijos lygis Vilniuje ir Klaipėdoje siekė atitinkamai 4,6 ir 9,3 proc. Kaune rodiklis ir toliau išlieka artimas nuliui.

Nepaisant Rusijos-Ukrainos karinio konflikto sukeltos regionines įtampos, bendras kainų lygis moderniuose logistikos centruose kol kas išlieka stabilus ir per trečiąjį 2014 metų ketvirtį nepakito. Sostinėje moderniu logistikos centru nuomos kaina siekė vidutiniškai 12-17 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – vid. 11-15 Lt/ kv. m. Senuose logistikos centruose Vilniuje tokių patalpų nuomos kaina siekė 6-10 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – po 5-9 Lt/ kv. m.

Šių metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje buvo atidarytas naujas 10.000 kv. m ploto „Transimeksa“ logistikos centras, kuris ketvirčio pabaigoje siūlė apie 4.500 kv. m laisvo ploto nuomininkams. Iki 2015 metų vidurio Vilniuje ketinama atidaryti naują „Vilpros Logistika“ logistikos centrą, kurio bendras plotas viršys 13.000 kv. m. Šiame centre nuomininkams jau dabar siūloma išsinuomoti iki 5000 kv. m. pagal individualius poreikius įrengiamų patalpų. 2015 metais Vilniuje bus baigtas statyti „Arvydo Paslaugos II“ logistikos centras, kurio plotas sieks 8.500 kv. m. Didelių logistikos centrų yra statoma ir Kaune, tačiau jie bus naudojami pačių savininkų, o didelių projektų, kurie būtų skirti nuomai, numatyta nėra. Klaipėdoje dar iki šių metų pabaigos planuojama atidaryti „AdRemLez II“ centrą, kurio dydis sieks 14.600 kv. m.

Įmonės šalies didmiesčiuose ir toliau aktyviai investuoja ir statosi naujus sandėlius savo reikmėms („built-to-suit“). Tokio tipo investicinių srautų suaktyvėjimas labiausiai juntamas Kaune, kur nuomojamų sandėlių rinka, palyginus su Vilniumi ar Klaipėda, yra išvystyta silpniau. 2014 m. trečiąjį ketvirtį Kaune logistikos centrą atidarė „Limedika“ bei „Sanitex“, statybas sėkmingai vykdė „Lidl“, o taip pat statybos darbus pradėjo ir „Lietuvos paštas“, kuris kitų metų pavasarį planuoja siuntų paskirstymą iš Vilniaus perkelti į naująjį 8.500 kv. m ploto centrą Kaune. Kitais metais logistikos centrą Kaune planuoja atidaryti ir „DPD“.

Bendros rinkos nuotaikos Lietuvos logistikos centrų rinkoje kol kas išlieka atsargios. Žemas vakansijų lygis centruose signalizuoja apie didelį sandėliavimo patalpų poreikį, tačiau susidariusi geopolitinė situacija veikia kaip logistikos centrų plėtrą pristabdantis veiksnys. Nepaisant to, tiek šiais, tiek ir kitais metais šalies rinkoje bus sulaukta naujų modernių sandėliavimo patalpų nuomai, o patys prekybos suvaržymai regione vertinami kaip trumpalaikiai arba mažai reikšmingi.

<sup>3</sup>Šaltinis

In real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

## 2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas objektas –kurį sudaro: naudojamame 0,500 ha žemės ūkio paskirties teritorijos žemės sklype, esantis sandėlis 1F1p. Pastatas naudojamas sandėliavimui. Vertinimo dienai patalpos galėtų būti išnuomos potencialiam rinkos dalyviui.

### **Buvimo vieta:**

Vertinamas objektas yra Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos centrinėje dalyje, 3 km į vakarus nuo Kėdainių, Keleriškių kaime. Kvartale, tarp Technikos g., Aukštaičių g. ir Jaunimo gatvių, gamybinių, sandėliavimo ir pramoninių pastatų teritorijoje. Vertinamo objekto kaimynystėje įsikūrę sandėliavimo ir gamybiniai bei administraciniai pastatai. Teritorija aptverta, patogus asfaltuotas išvažiavimas į kelią Kėdainiai – VIA Baltika.



### **Teisinis režimas:**

Vertinamas turtas kurį sudaro: naudojamame 0,5000 ha žemės ūkio paskirties žemės sklype unikalus Nr. 5327-0018-0350, esantis pastatas - sandėlis 1F1b unikalus Nr. 5396-7013-4019 bendras plotas 457,39 m<sup>2</sup>, kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5396-7013-4028, Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

Valdymo teisė: Patikėjimo teisė

Įregistravimo pagrindas:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950

Priėmimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU/03

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

Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs ardesas Kėdainių r. sav. Keleriškių k. Adresas patikslintas pagal Adresų registro duomenis

Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 53/4000

### **Vertinamo turto individualūs požymiai**

#### **1. Pastatas – sandėlis 1F1p unikalus Nr. 5396-7013-4019**

**Statybos metai.** 1967 m.

**Baigtumas.** 100%

**Pagrindinės konstrukcijos.** Pamatai – betono bloku, sienos – plytų, perdengimas- gelžbetonio, stogas – šlaitinis, grindys - betono, durys- medinės.

**Išmatavimai.** Vertinamo pastato patalpų plotais remtasi iš pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai užfiksuoti 1999-02-03.

**Erdvinis išplanavimas.** Pastatas 1F1b vieno aukšto.

**Pastato plotas.** 457,39 m<sup>2</sup>.

**Vidaus apdaila.** Grindys betono, sienos ir lubos betono.

**Pastate įrengta.** Sandėliavimo patalpos.

**Turto būklė.** gera.

**Inžinerinė įranga.** elektra.

#### **2. Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5396-7013-4028**

Vertinamas objektas yra 0,5000 ha ploto žemės sklype

**0,5000 ha žemės sklypas unikalus Nr.5327-0018-0350**

**Fizinė charakteristika.** Sklypo plotas 0,5000 ha. Sklypas lygaus reljefo.

**Kadastrinis Nr.** 5327/0018:350 Keleriškių k. v.

**Registro Nr.** 53/14084

**Teisiškai numatyta sklypo paskirtis.** Kita. Žemės ūkio

**Matavimų tipas.** Suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

**Nuosavybės teisė.** Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, reg.d. 2005-02-01

**Juridinis pagrindas:** Apskritis viršinininko įsakymas, 2000-10-24, Nr. 02-06-7755

**Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė.** Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, reg.d. 1997-12-08

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

**Kitos daiktinės teisės**: įrašų nėra

**Juridiniai faktai**:

Sudaryta panaudos sutartis, panaudos gavėjas Aleksandro Stulginskio universitetas, reg. d. 1924-10-03.

Įregistravimo pagrindas:

Panaudos sutartis, 2000-12-11, Nr. N53/33

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950

Priėmimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU/03

Plotas: 0,5000 ha. Terminas: *Nuo 2000-12-11 iki 2099-12-11*

**Žymos**. Įrašų nėra

**Specialios naudojimo sąlygos**. įrašų nėra

**Daikto registravimas ir kadastro žymos**. įrašų nėra

**Registro pastabos ir nuorodos**:

Buvęs ardesas Kėdainių r. sav. Keleriškių k. Adresas patikslintas pagal Adresų registro duomenis

**Kita informacija**:

Archyvinės bylos Nr.: 1

**Turto vertę įtakoiantys veiksniai**:

Veiksniai, kurie turi teigiamą įtaką turto vertei:

Komerciniai veiklai, objektas yra patrauklioje vietoje.

Geras privažiavimas bei susisiekimas.

Uždara teritorija

Sudaryta ilgalaikė žemės panaudos sutartis

Netoli iki pagrindinių kelių

Veiksniai, kurie turi neigiamą įtaką turto vertei:

Nepastebėta

Vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

**Turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvus panaudojimas**

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

Objektas vertinamas pagal esamą turto būklę ir panaudojimą.

### 3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamasis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamasis 2014-12-10 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti: vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5000 ha žemės ūkio paskirties žemės sklype unikalus Nr. 5327-0018-0350, esantis pastatas - sandėlis 1F1b unikalus Nr. 5396-7013-4019 bendras plotas 457,39 m<sup>2</sup>, kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5396-7013-4028, Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3, rinkos vertę.

Vertės nustatymo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų<sup>1</sup>:

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.

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 konceptuali suvokimu (aiškinimu):

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> „Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013“, 16 psl.

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

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

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

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

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

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

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

Pagrindiniai kriterijai, 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 ir pajamų metodai kaip tinkamiausi vertinimo metodai vertinamo turto vertei nustatyti.

#### **Turto vertės nustatymas lyginamoju 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 Kėdainių rajone.

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 konkretios charakteristikos indėlis vertei „<...>“.<sup>2</sup> 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 „Registru centro“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui butui sandorių kainas Kėdainių rajone. 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 vertintojo nustatyti 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 „Registru centras“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui sandorių kainas Kėdainių rajone. Remiantis VĮ Registru centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko tris lyginamuosius objektus būdingiausius vertinamam.

Kriterijai, kuriais vadovautasi pasirenkant lyginamuosius objektus, yra šie: laikas, vieta, plotas, pastato individualūs požymiai.

Vertinamojo objekto vertės ir lyginamojo objekto kainos skaičiavimas pateikiamas 1 lentelėje.

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3	
Adresas	Kėdainių r. Keleriškių k. Technikos g.	Kėdainiai J. Basanavičiaus g.		Kėdainių r. Pagiriai		Kėdainiai Skongalio g.	
Verčių zona	19.11	19.1.1		19.7		19.1.1	
Pastų skaičius	1	1		1		1	
Sandorio data		2014 03		2013 12		2014 05	
Bendras plotas (BP), m <sup>2</sup>	457,39	759,69		476,66		264,14	
Pardavimo kaina, €		50.133,23 €		15.929 €		13.989 €	
1 m <sup>2</sup> kaina (K), €		65,99 €		33,42 €		52,96 €	
<b>Pataisos koeficientai</b>	<b>Aprašymas</b>	<b>Aprašymas</b>	<b>Pataisa</b>	<b>Aprašymas</b>	<b>Pataisa</b>	<b>Aprašymas</b>	<b>Pataisa</b>
Laiko faktorius (Lp)		10 mėn.	0%	13 mėn.	0%	8 mėn.	0%
Vietovės faktorius (Vp)		Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%
Sienų medžiaga (Ps)	Plytų	Plytų	0%	Metalas su karkasu	0%	Plytų	0%
Statybos/rekonstrukcijos metai (Mp)	1967	1913	0%	1991	0%	1985	0%
Paskirties (Pp)	Sandėliavimo	Sandėliavimo	0%	Sandėliavimo	0%	Sandėliavimo	0%
Pataisų suma, % Ps1= Lp+Vp+ Ps+ Mp+Pp		0%		0%		0%	
Pataisų suma, Lt Ps2=(K*Ps1)/100		0 €		0 €		0 €	
Patikslinta 1 m <sup>2</sup> vertė, Lt Kp=K+Ps2		65,99 €		33,42 €		52,96 €	

Vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis VĮ Registrų centras 2013 - 2014 metais įregistruotais būdingiausiais vertinamam turtui objektų pirkimo sandoriais

Laiko pataisa priimta 0 %, atsižvelgiant į VĮ Registrų centro masinio vertinimo ir sandorių kainų duomenis, pagal kuriuos nekilnojamojo turto brangimas (pigimas) Kėdainių rajone neužfiksuotas. Vertintojas taip pat apie šių aplinkybių buvimą duomenų neturi. Lyginamųjų objektų pirkimo sandoriai įvyko 2013 - 2014 metais. Per šį laikotarpį kainos šiose vietovėse išliko stabilios, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo turto rinkos vertei įtakos neturi

Vietovės, ploto, sienų medžiagos, statybos/rekonstrukcijos, pataisos priimtoms 0 %, atsižvelgiant į tai, kad lyginamieji objektai – kitos paskirties panašių sienų medžiagų, metų, artimo ploto objektai esantys Kėdainių rajone.

Žemės sklypo pataisa yra neaktuali, kadangi vertinamas objektas ir visi lyginamieji yra sandėliavimo paskirties, o tokie objektai parduodami su žemės sklypais jų valdymo teisė būna nuosavybė arba nuoma, bei vertinamas turtas (žemės sklypas su jame esančiais pastatais) sudaro užbaigtą visumą, todėl jis buvo vertintas kaip vientisas kompleksas, todėl mūsų manymu šiuo atveju žemės sklypo plotas ir valdymo teisė neturi įtakos turto vertei.

Likusių pataisų neskaičiuojame, nes lyginamųjų objektų duomenys atitinka vertinamą objektą.

Vertinant šį objektą buvo remtasi VĮ Registrų centras duomenų banko duomenimis, kadangi lyginamųjų objektų patikslinta 1 m<sup>2</sup> pardavimo kaina svyruoja nuo 33,42 € iki 65,99 €, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą.

Apskaičiuojame vertinamojo objekto rinkos vertę:

$$(65,99 + 33,42 + 52,96)/3 = 50,79 \text{ €/ m}^2$$

Priimame: 50,79 €/ m<sup>2</sup>

Surandame objekto vertę:

$$50,79 \text{ €/m}^2 \times 457,39 \text{ m}^2 = 23\,230,83 \text{ €}$$

**Priimame: 23 000 €.**

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5000 ha žemės ūkio paskirties žemės sklype unikalus Nr. 5327-0018-0350, esantis pastatas - sandėlis 1F1b unikalus Nr. 5396-7013-4019 bendras plotas 457,39 m<sup>2</sup>, kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5396-7013-4028, Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **23 000 Eur** (dvidešimt trys tūkstančiai eurų).

#### Vertinamo nekilnojamojo turto vertės skaičiavimas pajamų metodu:

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

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

Vertinamas objektas yra pramoniniame rajone, lengvai randamoje vietoje, prie jo patogų privažiuoti krovininiam transportui. Pastatas naudojamas sandėliavimo veiklai. Vertinimo dieną savininkas tastatą yra išnuomojęs. Skaičiuojant vertę pajamų metodu vertintojai priėmė, kad patalpos gali būti išnuomosos tipiniam rinkos dalyviui.

Šiuo metu Kėdainių rajone ir aplinkiniuose rajonuose esančių gamybinių, sandėliavimo patalpų nuomos kainos, priklausomai nuo geografinės padėties, transporto privažiavimo bei jo parkavimo galimybių, patalpų įrengimo lygio, eilės kitų veiksnių, yra gana įvairios. 2 lentelėje pateikiame būdingiausių registruotų nuomos sandorių duomenis.

Išnuomotų būdingiausių objektų lyginamuosius duomenis pateikiame 2 lentelėje

2 lentelė						
Eil. Nr.	Adresas	Bendras plotas, m <sup>2</sup>	Paskirtis	Sienų medžiaga	Nuomos kaina, €/mėn.	1 m <sup>2</sup> nuomos kaina, €/mėn.
1.	Kėdainių r. Pelėdnagių k.	550	sandėliavimo	plytos	318,58	0,58
2.	Kėdainiai Biochemikų g.	400	sandėliavimo	plytos	347,54	0,87
3.	Kėdainių r. Dotnuva	405	sandėliavimo	plytos	234,59	0,58
4.	Kauno r. Kampiškiiai	384	sandėliavimo	metalas	289,62	0,75
5.	Kauno r. Domeikava	290	sandėliavimo	plytos	251,68	0,87
6.	Kauno r. Lapės	438	gamybos	plytos	289,62	0,66
7.	Kauno r. Sausinė	438	sandėliavimo	plytos	340,88	0,78
8.	Kauno r. Juragiai	1981	gamybos	g/b plokštės	3909,87	1,97
9.	Jonava Pramonės g.	968	sandėliavimo	plytos	897,24	0,93
10.	Jonava Pramonės g.	300	sandėliavimo	plytos	260,66	0,87
11.	Jonava Jonalaukio g.	950	sandėliavimo	plytos	579,24	0,61
12.	Kaišiadorių r. Gudiena	205	gamybos	plytos	202,73	0,99
13.	Kaišiadorys Paukštinių g.	4267	gamybos	plytos	5792,4	1,36
14.	Kaišiadorių r. Stasiūnai	2015	gamybos	plytos/metalas	3999,94	1,99

Kaip matome iš lentelėje Nr. 2 pateiktų duomenų, vieno kvadratinio metro gamybinių, sandėliavimo patalpų nuomos kainos priklausomai nuo vietos, įrengimo lygio, užimamo ploto svyruoja nuo 0,58 iki 1,97 €/ m<sup>2</sup>/mėn. Vertintojai, remdamiesi 2 lentelėje pateiktais VĮ Registrų centras davimais, įvertindami tai, kad patalpos yra strategiškai patogioje Kėdainių rajono vietoje, bei naudodamiesi informacija apie esančias patalpų nuomos kainas priėmė, kad vertinamos -patalpos, atsižvelgiant į dislokacijos vietą, išorės ir vidaus apdailą, inžinerinės įrangos būklę, paskirtį, esamą ir galimą panaudojimą, erdvinį išplanavimą ir kitus turto vertę rinkoje įtakančių veiksnius, gali būti išnuomosos po 0,60 €/1 m<sup>2</sup>/mėn.

Vertinamų pastatų esamo laikotarpio galimų nuomos pajamų struktūra pateikiama 3 lentelėje.

3 lentelė

Pastatas	Plotas, m <sup>2</sup>	Nuomos kaina €1 m <sup>2</sup> /mėn.	Pajamos per mėnesį, €	Pajamos per metus, €
Sandėlis 1F1p	457,39	0,58	265	3180
Viso:				3.180,00 €

*Pastaba: kiemo statiniams naudojimo pajamų metodo netaikome, kadangi analogiškos paskirties objektai dažniausiai perkami kaip pagrindinių pastatų (patalpų) priklausiniai, o ne nuomos pajamų generavimui*

Nekišlojamojo turto, žemės ir draudimo mokesčius pastatui priėmėme 5% nuo galimų metinių pajamų.

Apsaugos, administravimo ir remonto išlaidas pastatui priėmėme 5% nuo galimų metinių pajamų.

Pajamų netekimo koeficientą dėl pastatų užimtumo, atsižvelgiant į panašaus turto nuomos paklausą bendrąjį plotą ir būklę, priimame: 0,15, t.y. 15% nuo galimų pajamų

Kitos prognozuojamo laikotarpio prielaidos.

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

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

Paskaičiuojamos galimos pajamos per n-uosius metus, žr. 4 lentelę.

4 lentelė

Pastato pavadinimas	Bendrosios pajamos n- aisiais metais Lt.				
	2015	2016	2017	2018	2019
	C	C	D=C+(C*1)/100	E =D+(D*1)/100	F=E+(E*1)/100
Pastatas 10L3p	3180	3180	3212	3244	3276
Viso €:	3180	3180	3212	3244	3276

### 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:

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

$K_e$  – skolinto kapitalo kaina,

$E$  – nuosavo kapitalo rinkos vertė

$D$  – skolinto kapitalo rinkos vertė

$T$  – pelno mokesčio norma

Nuosavo kapitalo kainos nustatymas

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

Nuosavo kapitalo kaštus naudojant CAPM modelį, nustatome pagal formulę:

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

$R_f$  - pelno norma be rizikos, ar nerizikinga palūkanų norma,

$\beta$  - 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,

$\alpha$  - 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 2,8615% (ilgalaikių Lietuvos Vyriausybės vertybinių popierių paskutinių 13 mėnesių vidutinis pajamingumas, vertinant konvergenciją tarp ES valstybių narių, kuris yra 2,8615).

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

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

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

Beta rodiklis naudojamas įvertinti sistemine riziką konkrečiam turtui, kuri yra susijusi su viso rizikingo turto portfelio rizika.  $\beta$  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,  $\beta$  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

$\beta_u$  - nesvertinio kapitalo beta

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

D/E - bendro įsiskolinimo ir nuosavybės santykis.

5 lentelėje pateikiama 2014 metų besivystančių šalių nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių beta rodiklio reikšmės, bei skolinto ir nuosavo kapitalo dalis visoje nuosavybėje. Kadangi pagal A. Damodaran Lietuva priskiriama besivystančių šalių regionui, todėl duomenys pateikiami iš šios grupės įmonių.

5 lentelė

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

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

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

$\alpha$  - specifinę veiklos rizikos premija nustatoma remiantis veiklos susijusios su nekilnojamojo turto nuoma rizikos analize ir įvertinama ekspertiniu būdu.

Rizikos lygiui nustatyti naudota reikšmių 6 lentelė.

6 lentelė

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

Ekspertinis premijos už papildomą riziką skaičiavimas pateikiamas 7 lentelėje.

7 lentelė

Nekilnojamojo turto rizikos priedas	Galima maksimali rizika	Rizikos lygis	Rizikos reikšmė	Svoris	Apskaičiuota reikšmė
1	2	3	4	5	2x4x5
<b>Bendra investicijos rizika</b>					
Ekonominės situacijos	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Mokesčių pasikeitimo	2%	Minimali	10%		0,02%
Teisinio statuso	2%	Minimali	10%		0,02%
Infliacijos	3%	Minimali	10%		0,03%
	<b>10%</b>				<b>0,10%</b>
<b>Veiklos rizika</b>					
Nuomos perspektyvos	10%	Maža	25%	40%	1,00%
Nuomininkų pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		1,00%
Patalpų užimtumas	10%	Maža	25%		1,00%
Subnuoma	5%	Minimali	10%		0,20%
Nuomos sąlygų	5%	Minimali	10%		0,20%
	<b>40%</b>				<b>3,40%</b>
<b>Finansinė rizika</b>					
Kapitalo struktūra	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Skolos gražinimo galimybės	4%	Minimali	10%		0,04%
Kreditavimas	3%	Minimali	10%		0,03%
	<b>10%</b>				<b>0,10%</b>
<b>Turto būklės rizika</b>					
Pastato būklės rizika	5%	Maža	25%	20%	0,25%
Patalpų pritaikymo rizika	5%	Maža	25%		0,25%

Atitikimo kokybės reikalavimams	5%	Minimali	10%		0,10%
Turto vietos rizika	5%	Maža	25%		0,25%
	20%				0,85%
<b>Kitos rizikos</b>					
Likvidumo rizika	10%	Maža	25%	20%	0,50%
Rinkos vertės pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		0,50%
	20%				1,00%
	100%			100%	5,45%

Papildoma veiklos rizika  $\alpha$  lygi 5,45%.

Apskaičiuojame nuosavo kapitalo kaštus:

$$K_e = 2,8615 + 1,05 \times (8,15) + 5,45 = 16,87\%$$

Nuosavo kapitalo kaštai 16,87%.

Skolinto kapitalo kainos nustatymas

Skolinto kapitalo kaštus priimu – 4,95%, pagal paskutinių 5 metų vidutines naujai išduodamų paskolų litais palūkanų normas.

(šalinis SEB banko finansų portalas,

[http://fin.seb.lt/vbfin/experts/indexes.fw?selectedSectorId=50&lang=€&s\\_menu=4](http://fin.seb.lt/vbfin/experts/indexes.fw?selectedSectorId=50&lang=€&s_menu=4))

Nuosavo kapitalo lyginamasis svoris priimamas pagal vidutinę nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių nuosavo kapitalo dalį (5 lentelė) – 56,64%, skolinto kapitalo lyginamasis svoris priimamas analogiškai – 43,36%.

Remiantis aukščiau išdėstytu vertintojas apskaičiuoja svertinių kapitalo kaštų vidurkį:

$$WACC = 16,87 \times 0,5664 + 4,95 \times (1-0,15) \times 0,4336 = 11,38\%$$

Priimama: 11,38%

WACC = 11,38%.

Tęstinumo vertė apskaičiuojame pagal formulę :

$$TV = \frac{GPS_t \cdot (1+a)^t}{(1+RD)^t}$$

Čia:

GPS<sub>t</sub> - gryniesi piniginiai srautai paskutiniais prognozuojamais metais

a – užprognostiniai augimo tempai

RD – diskonto norma

Užprognostinius augimo tempus priimame 0,00 %.

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

Sandėlio 1F1p patalpų vertės skaičiavimas pajamų metodu pateikiamas 8 lentelėje

8 lentelė

Metai	2015	2016	2017	2018	2019
Galimos pajamos per n – uosius metus, € (GP)	3180	3180	3212	3244	3276
Pajamų negavimas dėl pastatų užimtumo, € (PN)	477	477	482	487	491
Pajamos €. (P)	2703	2703	2730	2757	2785
Išlaidos					
Nt ir Žemės mokestis 5% nuo pajamų €	165	167	169	171	173
Apsaugos, draudimo, administravimo, remonto išlaidos 5% nuo pajamų €	165	167	169	171	173
Sąnaudos, € S = NŽM+ ADAM	330	334	338	342	346
Grynieji piniginiai sratai n-aisiais metais GPS = P-S, €	2373	2369	2392	2415	2439
Diskonto norma (RD)	0,1138				
Diskonto faktorius(1+RD) *t	1,1138	1,2406	1,3817	1,5390	1,7141
Diskontuotas pinigų sratas n- aisiais metais PS=GPS/((1+RD)*t), €	2131	1910	1731	1569	1423
Diskontuotų piniginių srautų suma DGP, €	8764				
Tęstinumo vertė TV, € TV = GPS <sub>t</sub> *(1+a)/(RD-a)/(1+RD) <sup>t</sup>	12504				
Rinkos vertė RV, € RV = DGP + TV	21268				

Priimame: 21 000 €.

*Pastaba: kiemo statinių vertė įtraukta į apskaičiuotą objekto kaip nedalomos visumos vertę.*

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5000 ha žemės ūkio paskirties žemės sklype unikalus Nr. 5327-0018-0350, esantis pastatas - sandėlis 1F1b unikalus Nr. 5396-7013-4019 bendras plotas 457,39 m<sup>2</sup>, kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5396-7013-4028, Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3, rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, lygi **21 000 Eur** (dvidešimt vienas tūkstantis eurų).

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą, į vertinamo objekto būklę, panaudojimą, pritaikymą ir situaciją rinkoje, vertintojų nuomone objektyviau tikrąją rinkos vertę atspindi rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju ji lygi **23 000 Eur** (dvidešimt trys tūkstančiai eurų).

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5000 ha žemės ūkio paskirties žemės sklype unikalus Nr. 5327-0018-0350, esantis pastatas - sandėlis 1F1b unikalus Nr. 5396-7013-4019 bendras plotas 457,39 m<sup>2</sup>, kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5396-7013-4028, Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3, rinkos vertė lygi **23 000 Eur** (dvidešimt trys tūkstančiai eurų).

#### 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5000 ha žemės ūkio paskirties žemės sklype unikalus Nr. 5327-0018-0350, esantis pastatas - sandėlis 1F1b unikalus Nr. 5396-7013-4019 bendras plotas 457,39 m<sup>2</sup>, kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5396-7013-4028, Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3, rinkos vertė lygi **23 000 Eur** (dvidešimt trys tūkstančiai eurų).

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

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

Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo diena: 2015-01-07

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-13

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

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

Turto vertintojo asistentas  
Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001660

Nerijus Rimkus

Turto vertintojas  
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



## PRIEDAI

Pastato - sandėlio 1F1b esančio Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3, fotonuotraukos



1 pav. Pastato 1F1b fasado fragmentas



2 pav. Pastato 1F1b fasado fragmentas



3 pav. Patalpos fragmentas



4 pav. Patalpos fragmentas



5 pav. Patalpos fragmentas



6 pav. Patalpos fragmentas



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2015-01-07 15:51:01

## I. Iekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 53/14084

Registro tipas: Žemės sklypas

Sudarymo data: 1996-12-14

Adresas: Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3

Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

## II. Iekilnojamieji daiktai:

2.1. Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: 5327-0018-0350

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: 5327/0018:350 Keleriškių k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio

Žemės sklypo plotas: 0.5000 ha

Užstatyta teritorija: 0.5000 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 28.2

Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarinius matavimus

Indeksuota žemės sklypo vertė: 262 Eur

Žemės sklypo vertė: 164 Eur

Kadastro duomenų nustatymo data: 1996-12-14

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

## IV. Nuosavybė:

1. Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, reg.d. 2005-02-01

Daiktas: žemės sklypas Nr. 5327-0018-0350, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: Apskritis viršininko įsakymas, 2000-10-24, Nr. 02-06-7755

Įrašas galioja: Nuo 2000-12-11

## V. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

1. Valstybinės žemės patikėjimo teisė

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, reg.d. 1997-12-08

Daiktas: žemės sklypas Nr. 5327-0018-0350, 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

## VI. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra

## VII. Juridiniai faktai:

7.1. Sudaryta panaudos sutartis

Panaudos gavėjas: Aleksandro Stulginskio universitetas, reg.d. 1924-10-03

Daiktas: žemės sklypas Nr. 5327-0018-0350, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: Panaudos sutartis, 2000-12-11, Nr. N53/33

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950

Priėmimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU/03

Plotas: 0.50 ha

Įrašas galioja: Nuo 2010-06-14

Terminas: Nuo 2000-12-11 iki 2099-12-11

## VIII. Žymos: įrašų nėra

## IX. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

## X. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

## XI. Registro pastabos ir nuorodos:

buves ardesas Kedainiu r. sav. Keleriškiu k. Adresas patikslintas pagal Adresu registro duomenis.

**2 Kita informacija:**

Archyvinės bylos Nr.: 1

**3 Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra**

2015-01-07 15:51:01

Dokumentą atspausdino

EURIKA PREDKELYTĖ

## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vincio 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 15:50:59

## I. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **35/15777**  
 Registro tipas: **Statiniai**  
 Sudarymo data: **1999-03-06**  
 Adresas: **Kėdainių r. sav. Kėdainių miesto sen. Keleriškių k. Technikos g. 3**  
 Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas**

## II. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

**Pastatas - Sandėlis**  
 Unikalus Nr.: **5396-7013-4019**  
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**  
 Pažymėjimas plane: **1F1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1967**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **38 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **457.39 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **420.08 kv. m**  
 Tūris: **2110 kub. m**  
 Koordinatė X: **6127544.16**  
 Koordinatė Y: **494652.85**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **311357 Lt**  
 Atkuriamoji vertė: **193041 Lt**  
 Vidutinė rinkos vertė: **38608 Lt**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1999-02-03**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1999-02-03**

2.

Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**  
 Aprašymas / pastabos: **(kiemo aikštelė)**  
 Unikalus Nr.: **5396-7013-4028**  
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**  
 Statybos pabaigos metai: **1967**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **11474 Lt**  
 Atkuriamoji vertė: **3786 Lt**  
 Vidutinė rinkos vertė: **757 Lt**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1999-02-03**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1999-02-03**  
 Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 5396-7013-4019, aprašytam p. 2.1.**

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

## IV. Nuosavybė:

4.1.

**Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 5396-7013-4019, aprašytas p. 2.1.**  
**kiti statiniai Nr. 5396-7013-4028, aprašyti p. 2.2.**  
 Įregistravimo pagrindas: **Apskrities viršininko įsakymas, 1998-12-18, Nr. 06-7623**  
 Įrašas galioja: **Nuo 1999-03-06**

## V. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

## VI. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

**Turto patikėjimo teisė**  
 Patikėtinis: **Aleksandro Stulginskio universitetas, a.k. 111950962**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 5396-7013-4019, aprašytas p. 2.1.**  
**kiti statiniai Nr. 5396-7013-4028, aprašyti p. 2.2.**  
 Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950**  
**Priėmimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU/03**  
**Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356**  
 Įrašas 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:

3. Žemes ardesas Kėdainių r. sav. Keleriškių k. Adresas patikslintas pagal Adresų registro duomenis.

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 53/4000

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2014-12-10 15:50:59

Dokumentą atspausdino:

EURIKA PREDKELYTĖ

Žemės sklypo išdėstymo schema



etovė	Keleriškių				blokas				sklypas			
o kadastro Nr:	5	3	2	7	0	0	1	8	0	3	5	0
	Technikos g. 3											
	Keleriškių											
	Kėdainių m.											
	Kėdainių											
	Kauno											

mo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
	Pravažiamas
	Technikos g. 5
	Valstybinė žemė

A	bendras plotas m <sup>2</sup>	žemės ūkio naudm. m <sup>2</sup>	miškas m <sup>2</sup>	užstatyta teritorija m <sup>2</sup>	keliai m <sup>2</sup>	vandens m <sup>2</sup>	kita žemė m <sup>2</sup>
	2251			2251			

6127550.00  
494600.00

Gretimybė	Atstumas
2-3	2.89
3-4	2.61
5-6	1.25

nis vietovėje žemės sklypo ribomis, aprašytomis 2012 m. 03 mėn. 26 d. žemėtvarkos akte, ir nustatyti plotu sutinku: iš (naudotojas):

Projektorius  
Universitetas  
Vilmanas Bur (parašas) 2012-03-26 (data)

mės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos tvarkos skyrius

istas .....  
.....  
(parašas) (vardas, pavardė) (data)  
A.V.

UAB "ŽEMETRA"

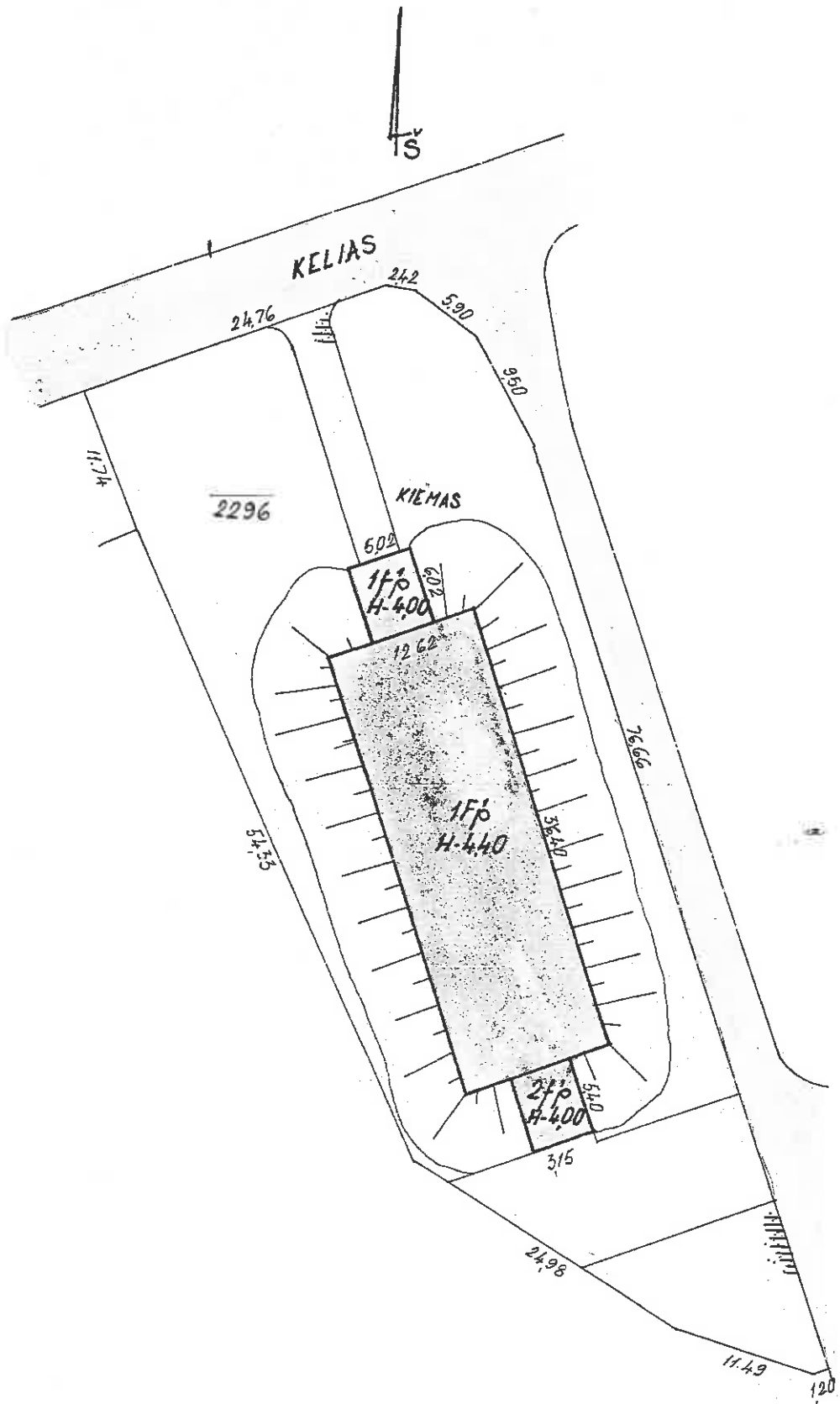
CIJOS Nr. G-1087-(910) IŠDUOTA 2009 06 22

parašas	Vardas, pavardė	Data
	G. Lukas	2012-03-26
	A. Paliulionis	2012-03-26

A.V.

SUTARTINIAI ŽENKLAI :

- ▽ riboženkliai
- laikini matavimo taškai



KEDAINIŲ RAJ. KAJMIŠKOJI SEN.  
 KELERISKIŲ KM.

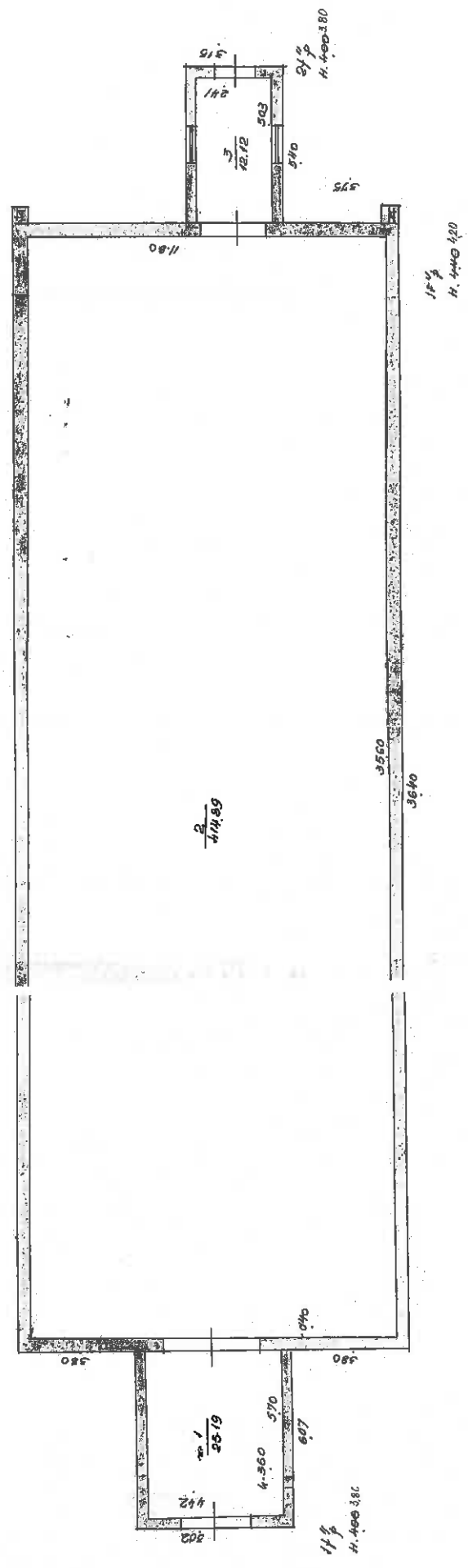
748

KEDAINIŲ RAJ. S.P.  
 98 01 19

1:500

*Signature*  
 Inžinierius  
 LINA ŠTARPUOLAITĖ

KEDINININ #4  
KELEKORISAI  
ZEMİN  
MÜHÜR  
10.07.03



181  
5/11  
H. 400 381





# Pastato inventorinės žinios

g-vė, pr., a., al., sk. Nr. \_\_\_\_\_

Inventorinis Nr. <i>748</i>		
miestas rajonas	kvartalas	sklypas
<i>Mėdairių k. seni</i>		

*Mėdairių raj. apyt. Mėdairių kaimas*

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų skaičius	Fondas
<i>1f/p</i>	<i>Sandėlis</i>	<i>1967</i>	<i>1</i>	<i>Viešasis</i>

Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų išbaigimo ir techninės būklės aprašymas	99.02.03. Data			Data		
			Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %	Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %
1	Pamatai	<i>betono blokų</i>	<i>15</i>					
2	Sienos	<i>plytų</i>	<i>36</i>					
3	Pertvaros							
4	Stogas <i>danga konstrukc.</i>	<i>šifėris</i>	<i>9</i>					
5	Perdanga	<i>glb.</i>	<i>28</i>					
6	Grindys	<i>betono</i>						
7	Langai	-						
8	Durys	<i>medinės lopusių - spigė.</i>	<i>5</i>					
9	Šildymas	-	<i>1</i>					
10	Santehnikos įr.	<i>Elektra</i>	<i>1</i>					
11	Apdaila		<i>5</i>					
12	Kiti darbai							
Viso lyginamieji svoriai ir pastato susidėvėjimas			<i>100%</i>					
Pastato amžius _____ x _____ % = _____ susidėvėjimas %								

## Pastato charakteristika

Data	Pastate yra			Pastatas prijungtas prie tinklu													Stogo plotas	Kapitalinio remonto data	
	rūsiai	pusrūsiai	mansarda	Vandentiekis		Kanalizacija		Centr. apšildym.					dujos	telefonas	radijas	elektra			šiluminė varža
				miesto	vietinis	miesto	vietinis	grupinė katilinė	vietinė katilinė	kuuro rūsiai	šilum. yvinkl. ir SEC	karštas vanduo							
<i>99.02.03</i>																<i>+</i>	<i>568</i>		

## Pastato dalys (priestatai ir kt.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Statybos metai	Pamatai	Sienos Pertvar.	Perdangos	Stogas	Grindys	Langai durys	Apdaila	Elektra	Susidėvėjimo %
<i>99.02.03</i>	<i>1f/p</i>	<i>priestatas</i>	<i>1967</i>	<i>bet.</i>	<i>plytų</i>	<i>glb.</i>	<i>šifėris</i>	<i>bet.</i>	<i>md.</i>	-	<i>+</i>	
	<i>2f/p</i>	<i>priestatas</i>	<i>1967</i>	<i>bet.</i>	<i>"</i>	<i>"</i>	<i>"</i>	<i>"</i>	<i>"</i>	-	<i>+</i>	

Pastato patalpų charakteristika	Data 99.02.03						Data							
	Butų sk.	Kambarių sk.	Bendrasis plotas m <sup>2</sup>	iš to skaičiaus			Butų sk.	Kambarių sk.	Bendrasis plotas m <sup>2</sup>	iš to skaičiaus				
				gyvenamasis plotas m <sup>2</sup>	pagrindinis pl. m <sup>2</sup>	pagalbinis pl. m <sup>2</sup>				gyvenamasis plotas m <sup>2</sup>	pagrindinis pl. m <sup>2</sup>	pagalbinis pl. m <sup>2</sup>		
Gyvenamieji butai														
iš to skaičiaus	1-no kambario													
	2-jų kambario													
	3-jų kambario													
	4-ių kambario													
	5-ių kambario													
iš to skaič. butai: a) rūsiuose														
b) pusrūsiuose														
Gyvenamųjų butų pagalbinis pl. rūsiuose ir pusrūsiuose														
Tambūrų ir techn. patalpos														
Darbo (verslo) patalpos														
Garažų patalpos														
patalpos sandelis			454.39	420.08	37.31									
patalpos														
patalpos														
patalpos														
Naudingasis plotas			454.39	420.08	37.31									
Bendrasis plotas (viso)			454.39	420.08	37.31									
Vandentiekis (vietin. miesto)														
Kanalizacija (vietin. miesto)														
Central. šildymo: ŠEC ar grupinė katilinė														
vietinė katilinė ar krosn.														
Karštas vanduo														
Dujos (gamt. ar suskystintos)														
Elektrinės viryklės														
Butai su voniomis ar dušais														
Apšildomas plotas														

Pastato ir jo dalių kainojimas

Data	Raidė	Pavadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas	Aukštis	Tūris	Kaininin-ko ir lentelės Nr.	Vietneto kaina, įvedus patais.	Starybinė vertė, Lt	Susidėvėjimo %	Vertė atmetus susidėvėjimą, Lt	vietovės	
													Koeficientas	Kaina, Lt
99.02.03	1Fp	sandelis	36.40	12.62	459.40	4.20	1929	2	147.58	284688	38	176507	0.2	35301
	1f/p	pristatas	6.04	5.02	30.50	3.80	116	26	147.34	17092	38	10597	0.2	2119
	2f/p	---	5.40	3.15	17.01	3.80	65	26	147.34	9577	38	5937	0.2	1188
						viso:	2110		viso:	311357		193041	0.2	38608

99.02.03 m. 02 mėn. 03 d. Sudarė: *[Signature]* Techn. Gitanos Urbošienė Tikrino: *[Signature]*

Inventoris Nr. 248  
 Miestas Kvarčalės Sklypas  
 Pastatų vidaus plotų eksploikacija  
 Kibonius vj. Sidanuis v. Sidanuis v.

