



## TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 - 15 - 008

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

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

Vertinamas objektas: Naudojamame žemės sklype esančios 32991/96742 dalies gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010 (naudojamos patalpos G-1; nuo R-1 iki R-7; R-12; R-13; R-21; nuo 5-1 iki 5-8a; nuo 6-1 iki 6-8; bendras plotas 329,91 kv.m.), Šilutės r. sav. Šilutės m. Cirtjoniškių g. 10

Vertės nustatymo diena: 2015-01-05

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

vienas egzempliorius užsakovui,  
vienas egzempliorius UAB „LATMAS”

Ataskaita 32 lapai  
ataskaitos priedai 14 lapų

## TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-008 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 apžiūros ir vertės nustatymo diena:** 2015-01-05

**Ataskaitos surašymo diena:** 2015-02-03

**Vertinamas objektas:** Naudojamame žemės sklype esančios 32991/96742 dalies gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010 (naudojamos patalpos G-1; nuo R-1 iki R-7; R-12; R-13; R-21; nuo 5-1 iki 5-8a; nuo 6-1 iki 6-8; bendras plotas 329,91 kv.m.), Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10

**Valdymo teisė:** patikejimo teisė

**Įregistravimo pagrindas:** Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950. Įsakymas, 2009-11-17, Nr. (1.3)-V1-22. Priėmimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU. Turto patikejimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356

**Išvada dėl turto vertės:** Naudojamame žemės sklype esančių 32991/96742 dalių gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010 (naudojamos patalpos G-1; nuo R-1 iki R-7; R-12; R-13; R-21; nuo 5-1 iki 5-8a; nuo 6-1 iki 6-8; bendras plotas 329,91 kv.m.), Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10, rinkos vertė lygi **43 000 Eur.** (keturiasdešimt 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 vertintojas

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A.000127

UAB „Latmas“ direktorius



Gintautas Tamašauskas

Vigintas Leonavičius

## TURINYS

1. BENDROJI DALIS .....	4
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	10
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS .....	11
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS .....	17
PRIEDAI.....	18
Apžiūros aktas.....	19
Vietovės žemėlapis fragmentas.....	20
Fotonuotraukos.....	21
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų kopijos.....	23
Kadastrinių matavimų bylų kopijos.....	25

## 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 prorektorius Vidmanto Butkaus.

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas.

Ataskaita parengta siekiant nustatyti turto: Naudojamame žemės sklype esančios 32991/96742 dalies gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010 (naudojamos patalpos G-1; nuo R-1 iki R-7; R-12; R-13; R-21; nuo 5-1 iki 5-8a; nuo 6-1 iki 6-8; bendras plotas 329,91 kv.m.), Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10, 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 2013-07-25.

Turto vertinimo ataskaitą pasirašė turto vertintojas Gintautas Tamašauskas (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimai Nr. A 000127, išduotas 2000-03-22) ir UAB „Latmas“ direktorius Vigintas Leonavičius, veikiantis pagal bendrovės įstatus.

Turto vertintojas Gintautas Tamašauskas vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir nufotografavo 2015-01-05, apžiūrėjimo metu dalyvavo VšĮ Aleksandro Stulginskio Universiteto, turto techninės tarnybos vadovas Juozas Lisauskas.

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:**

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 ir kitais norminiais ir metodiniais aktais bei nutarimais.

Atsižvelgiant į turto vertinimo tikslą ir turto pobūdį, turto rinkos vertei nustatyti naudojami šie vertinimo metodikoje aprobuoti metodai:

*Lyginamasis metodas* - vertinimo metodas, kurio esmė yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

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

Vertintojas turėjo pakankamai informacijos apie panašaus arba analogiško turto pardavimų atvejus, per paskutinius 36 mėnesius rinkoje yra 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, kurio 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.

Pajamų metodas nenaudojamas dėl santykinai mažo duomenų apie panašaus turto nuomos pasiūlos kainų ir sandorių kiekio ir dėl to, kad nuomojamas turtas savo požymiais žymiai skiriasi nuo vertinamo turto ir vertintojui nėra žinomos nuomos sąlygos, jos gali neatitikti rinkos sąlygų. Taikant šį metodą vertė gali būti ne visai tiksli ir teisinga.

*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 fiziniui 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 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 ypatybės:**

- Ši ataskaita parengta užsakovo pageidavimu, kitu tikslu ir yra skirta naudotis išskirtinai ir konfidencialiai čia nurodytais tikslais.
- Vertinamas objektas 32991/96742 dalis gyvenamojo namo 1A2p, esantis naudojamame žemės sklype sudaro užbaigtą visumą, todėl jis buvo vertintas kaip vientisas kompleksas, darant prielaidą, kad žemės sklypas ateityje bus valdomas panaudos teise ar nuomojamas iš valstybės.
- 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 turta įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė, 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 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 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 konjunktūrą;
- 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 atsidarė Rusijos-Ukrainos karinis konfliktas ir svarstymai kaip jis paveiks Lietuvos ekonomiką. Rugsėjio 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. Rugsėjį metinė infliacija euro zonoje krito nuo 0,4 iki 0,3 proc. – žemiausio lygio nuo 2009 metų spalio. Rodikliui 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 metų 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 paaiškinti 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 formuotis perteklinei būsto pasiūlai.

Šilutės rajonas yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, vakaruose ribojasi su Kuršių mariomis, šiaurėje – su Klaipėdos rajono savivaldybe, rytuose – su Šilalės ir Tauragės rajonų savivaldybėmis, pietuose – su Pagėgių rajono savivaldybe ir Rusijos respublika. Šilutės rajono savivaldybės administracinis centras – Šilutės miestas, turintis 19,3 tūkst. gyventojų. Atstumas nuo Šilutės m. iki Klaipėdos – 50 km, iki Kauno m. – 180 km, iki Vilniaus m. – 280 km.

Šilutės rajono savivaldybė garsi žvejų kaimeliais. Minijos kaimas – tai ypatinga urbanistinė vertę turinti žvejų gyvenvietė, Lietuvos Venecija. Rusnės sala, kurios plotas 43,5 km<sup>2</sup>, yra Rusnės miesto teritorija. Rusnėje lankytina muziejumi tapusi pirmoji Uostadvario vandens kėlimo stotis. Restauruotas Uostadvario švyturys. Rusnės saloje veikia etnografinė žvejo sodyba. Ventė įsikurusi Kuršių marių pakrantėje, Ventės rago. Ventės pasididžiavimas – 1863 m. statytas švyturys pačiame rago smaigalyje. Per Ventę eina paukščių kelias iš Europos šiaurės į jos pietus ir net į Afriką. Nuo 1929 m. Ventėje veikia ornitologijos stotis. Tam, kad būtų išsaugotas originalus Nemuno deltos kraštovaizdis, jo gamtinė ekosistema, kultūros paveldo vertybės, skatinama pažintinė rekreacija, 1992 m. įsteigtas Nemuno deltos regioninis parkas.

Šilutės rajono savivaldybės teritorijos plotas 170,60 tūkst. Ha, t.y. 32,75 proc. Klaipėdos apskrities teritorijos. Miškingumas 20,0 proc. Šilutės rajonas turtingas vandenimis, nes jo vakariniame pakraštyje tyvuliuoja Kuršių marios. Šilutės rajonui tenka apie 42 km Kuršių marių pakrantės. Palei visą pietinį Šilutės rajono pakraštį vingiuoja Nemunas. Pietvakarinėje rajono dalyje tyvuliuoja didelis ežeras - Krokų Lanka. Į Šilutės rajono savivaldybės teritoriją įeina Kuršių nerijos nacionalinis, Nemuno deltos regioninis parkai, Stemplių, Veiviržo kraštovaizdžio, Kintų, Norkaičių botaniniai, Minijos, Veiviržo ichtiologiniai, Svencelės, Pleinės telmologiniai, Graumenos hidrografinis, Meškinės pedologinis, Sausgalvių pievų botaninis zoologinis draustiniai ir Vainuto miškų biosferos poligonas.

Savivaldybėje yra Šilutės miestas, kuriame gyvena 17,0 tūkst. (40 proc.) gyventojų, likusioje savivaldybės teritorijoje – 25,45 tūkst. (60 proc.) gyventojų. Iš viso savivaldybėje gyvena 42,4 tūkst. gyventojų.<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Šaltinis:

VĮ Registrų centras 2015

In real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

### **Vertinimo turto rinkos konjunkūra:<sup>3</sup>**

VĮ „Registrų centras“ duomenimis, pateiktas parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus kitimas 2011 – 2014\* m. laikotarpiu. Daugiausia sandorių įvyko 2013 metais. Jei lyginti 2013 ir 2012 metus, tai sandorių padidėjo 16%. Tokiam sandorių didėjimui įtakos galėjo turėti padidėjusi gyventojų perkamoji galia. 2012 metais sandorių įvyko panašiai kaip ir 2011 metais. 2014 m. pateikti sandoriai, įvykę sausio–liepos mėnesiais, todėl šių metų pardavimai nėra lygintini su ankstesnių pilnų metų pardavimais.

Aktyviausia butų rinka. Daugiausiai butų parduota 2013 m. ir sudarė 247 sandorių. 1-2 butų gyvenamųjų namų rinka nusistovėjusi. 2013 m namų parduota panašiai kaip ir 2011-2012 m. Kultūros, švietimo ir mokslo bei poilsio ir sporto paskirties pastatų ir patalpų pardavimų per analizuojamą laikotarpį beveik nebuvo arba buvo 2-3 sandoriai per metus. Tam įtakos turi, labai maža šios paskirties objektų pasiūla ir paklausa rinkoje. Kitų paskirčių objektų pardavimai kito nežymiai. 2014 m. pardavimų skaičius pateiktas sausio – liepos mėnesių, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų pardavimais.

<sup>3</sup>Šaltinis: VĮ Registrų centras 2015

## **2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS**

### **Buvimo vieta:**

Vertinamas objektas yra centrinėje Šilutės miesto centrinėje dalyje, kvartale tarp H.Šojaus g., V.Kudirkos g. ir Cintjoniškių g., apie 100 m atstumu nuo H.Šojaus g., ir Cintjoniškių gatvių sankirtos. Privažiavimas prie objekto iš Cintjoniškių gatvės, asfaltuotas. Pastatas yra daugiabučių gyvenamųjų namų rajone.

### **Teisinis režimas:**

Vertinamas turtas: Naudojamame žemės sklype esančios 32991/96742 dalies gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010 (naudojamos patalpos G-1; nuo R-1 iki R-7; R-12; R-13; R-21; nuo 5-1 iki 5-8a; nuo 6-1 iki 6-8; bendras plotas 329,91 kv.m.), Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10

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. Įsakymas, 2009-11-17, Nr. (1.3)-V1-22. Priėmimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU. Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356

### **Vertinamo turto individualūs požymiai**

32991/96742 dalies gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010 (naudojamos patalpos G-1; nuo R-1 iki R-7; R-12; R-13; R-21; nuo 5-1 iki 5-8a; nuo 6-1 iki 6-8;)

Paskirtis. Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)

Statybos metai. 1976

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 329,91 m<sup>2</sup>

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono, sienos plytų mūro, pertvaros mūrinės, perdengimas gelžbetonio, stogas lygus dengtas sutapdinta danga, langai mediniai dviejų rėmų, išorės durys medinės, vartai mediniai.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant patalpas, vidaus patalpų plotais remtasi iš užsakovo pateiktos kadastro duomenų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai duomenys užfiksuoti 2009-06-05. Pastatas 1A2p dviejų aukštų su rūsiu. Vertinamas patalpos randasi pirmame aukšte ir rūsyje. Pirmo aukšto patalpos (butas) nuo 5-1 iki 5-8a; bendras plotas 88,31 kv.m. Pirmo aukšto patalpos (butas) nuo 6-1 iki 6-8; bendras plotas 74,46 kv.m. Rūsyje patalpos (garažas) G-1; R-13; bendras plotas 76,01 kv.m. Rūsyje patalpos pagalbinės nuo R-1 iki R-7; R-12; R-21; bendras plotas 91,13 kv.m.

Vidaus apdaila. Pirmo aukšto kambariuose grindys medinės lentų / kiliminė danga, sienos dažytos / tapetuotos, lubos dažytos. San. mazgo patalpoje grindys plytelės, sienos dažytos ir plytelės, lubos dažytos. Rūsio patalpų grindys betonas, sienos ir lubos be apdailos.

Inžinerinė įranga. Elektra, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, šildymas centrinis iš vietinės katilinės.

Būklė. Patenkinama

### **Turto plėtros galimybės 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, turta teisiškai pritaikyti alternatyviam panaudojimui yra komplikuoti ir netikslingi. Atsižvelgiant į turto paskirtį, tikslinga ir toliau naudoti turta esamai paskirčiai. Dabartinis turto panaudojimas atitinka geriausią jo panaudojimą.

Objektas vertinamas pagal esamą turto paskirtį 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: Naudojamame žemės sklype esančios 32991/96742 dalies gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010 (naudojamos patalpos G-1; nuo R-1 iki R-7; R-12; R-13; R-21; nuo 5-1 iki 5-8a; nuo 6-1 iki 6-8; bendras plotas 329,91 kv.m.), Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10., 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 turta. 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 turta 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 išipareigojimai jų vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turta ar išipareigojimus norinčio

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

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 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 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, įtakoiantys turto vertę:

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

Įvertinus pasirinktą vertės nustatymo pagrindą, kuris priklauso nuo vertinimo tikslo, galimybę gauti vertinimui reikalingos informacijos buvo pasirinktas lyginamasis metodas kaip tinkamiausias vertinimo metodas vertinamo turto vertei nustatyti.

### **Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu**

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

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

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

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

Čia PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė,

RV – vertinamojo objekto rinkos vertė.

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

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

Palyginamųjų objektų porinės analizės būdas. Šis būdas naudojamas „<...> kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkrečios charakteristikos indėlis vertei<...>.“<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 VI „Registrų centro“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui gyvenamųjų butų ir garažų sandorių kainas Šilutės mieste.. Tokių turto objektų, kurių visi parametrai, išskyrus vieną, būtų identiški nėra, todėl vertintojas negalėjo naudoti objektų porinės analizės būdo.

Tiesioginės charakteristikų analizės būdas. Šis būdas remiasi vertinamo objekto ir analogo charakteristikų analize. 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 gyvenamųjų butų ir garažų sandorių kainas Šilutės mieste. Remiantis VĮ Registru centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko tris lyginamuosius objektus būdingiausius vertinamam.

Kriterijai, kuriais vadovautasi atliekant turto vertinimą, yra šie: vieta, būklė, pastato individualūs požymiai, dydis, kaina, inžinerinis aprūpinimas.

Pirmo aukšto patalpos (butas) nuo 5-1 iki 5-8a; patalpos (butas) nuo 6-1 iki 6-8; 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	Šilutės sen. Šilutė Cintjoniškių g. 10	Šilutės sen. Šilutė Liepų g.		Šilutės sen. Šilutė Melioratorių al.		Šilutės sen. Šilutė Cintjoniškių g.	
Pavadinimas	Du butai su pagalbinėmis rūsio patalpomis	Butas su rūsio		Butas su rūsio		Butas su rūsio	
Sandorio data		2014 12		2014 09		2014 09	
Plotas, m <sup>2</sup>	88,31 m <sup>2</sup> 74,46 m <sup>2</sup>	77,75 m <sup>2</sup>		64,06 m <sup>2</sup>		68,8 m <sup>2</sup>	
Pardavimo kaina, Eur		17956,44 Eur		15349,86 Eur		20273,4 Eur	
1 m <sup>2</sup> kaina, Eur		230,83 Eur		239,52 Eur		294,54 Eur	
Paskirtis	Gyvenamoji	Gyvenamoji	0%	Gyvenamoji	0%	Gyvenamoji	0%
Pataisos koeficientai	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Laikas nuo sandorio		1 mėn.	0%	4 mėn.	0%	4 mėn.	0%
Vietovė	Zona 47.1.3	Zona 47.1.2	0%	Zona 47.1.3	0%	Zona 47.1.3	0%
Sienų medžiaga	Plytos	Gelžbetonio blokai	0%	Gelžbetonio blokai	0%	Plytos	0%
Aukštas	1-2	5-5	0%	1-5	0%	5-1	0%
Statybos metai	1976	1990	0%	1983	0%	1970	0%
Baigtumas	100%	100%	0%	100%	0%	100%	0%
Plotas		Panašus	0%	Panašus	0%	Panašus	0%
Pataisų suma, %		0%		0%		0%	
Pataisų suma, Eur		0 Eur		0 Eur		0 Eur	
Patikslinta 1 m <sup>2</sup> kaina, Eur	254,96 Eur	230,83 Eur		239,52 Eur		294,54 Eur	

*Pastabos: Rūsyje pagalbinių patalpų nuo R-1 iki R-7; R-12; R-21; vertė įtraukta į vertinamo objekto kaip nedalomos visumos vertę.*

Vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis VĮ Registru centras 2014 metais įregistruotais būdingiausiais vertinamam turtui objektų pirkimo sandoriais.

Paskirtis. Lyginamųjų objektų paskirtis atitinka vertinamą objektą, todėl pataisa dėl paskirties netaikoma.

Laikas nuo sandorio. Lyginamųjų objektų pirkimo sandorių datos skiriasi 1-4 mėnesių. Per šį laikotarpį gyvenamųjų butų kainos šioje zonoje išliko stabilios, todėl vertintojas daro prielaidą, kad laikas nuo sandorio vertinamo turto rinkos vertei įtakos neturi.

Vietovė. Lyginamieji objektai randasi rinkos požiriu panašioje vietovėje, verčių zonose 47.1.3, ir 47.1.2 kur butų pirkimo kainos panašios, todėl pataisa dėl vietovės netaikoma.

Sienų medžiaga. Lyginamųjų objektų sienų medžiaga (plytos ir gelžbetonio blokai) atitinka vertinamą objektą, todėl ši pataisa netaikoma.

Statybos metai. Lyginamųjų objektų amžius artimas (senos statybos), kas didesnės įtakos rinkos vertei neturi, todėl pataisa dėl statybos metų netaikoma.

Aukštas. Lyginamieji objektai randasi daugiabučiuose pastatuose pirmuose arba paskutiniuose aukštuose, todėl pataisa dėl aukštų skaičiaus netaikoma.

Plotas. Lyginamųjų objektų plotai artimi vertinamo objekto plotui, todėl pataisa dėl buto ploto netaikoma.

Baigtumas. Lyginamųjų objektų baigtumas (100 proc.) atitinka vertinamą objektą, todėl ši pataisa netaikoma.

Lyginamųjų objektų patikslinta vieno kvadratinio metro pardavimo kaina svyruoja nuo 230,83 Eur iki 294,54 Eur, todėl skaičiavimams vertintojas taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą:  
 $(230,83 + 239,52 + 294,54) / 3 = 254,96$  Eur

Surandame patalpų (butas) nuo 5-1 iki 5-8a; rinkos vertę:

$$RV = 254,96 \text{ Eur} \times 88,31 \text{ m}^2 = 22515,52 \text{ Eur}$$

Surandame patalpų (butas) nuo 6-1 iki 6-8; rinkos vertę:

$$RV = 254,96 \text{ Eur} \times 74,46 \text{ m}^2 = 18984,32 \text{ Eur}$$

Rūsio patalpos (garažas) G-1; R-13; rinkos vertės skaičiavimas lyginamuoju metodu pateikiamas 2 lentelėje.

2 lentelė

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3	
Adresas	Šilutės sen. Šilutė Cintjoniškių g. 10	Šilutės sen. Šilutė Tilžės g.		Šilutės sen. Šilutė Cintjoniškių g.		Šilutės sen. Šilutė Aukštumalės g.	
Pavadinimas	garažas	garažas		garažas		garažas	
Sandorio data		2014 12		2014 12		2014 10	
Plotas, m <sup>2</sup>	76,01 m <sup>2</sup>	36,12 m <sup>2</sup>		21,34 m <sup>2</sup>		41,91 m <sup>2</sup>	
Pardavimo kaina, Eur		868,86 Eur		318,58 Eur		405,47 Eur	
1 m <sup>2</sup> kaina, Eur		24,04 Eur		15,06 Eur		9,56 Eur	
Paskirtis	Gyvenamoji	Garažų	0%	Garažų	0%	Garažų	0%
Pataisos koeficientai	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Laikas nuo sandorio		1 mėn.	0%	1 mėn.	0%	3 mėn.	0%
Vietovė	Zona 47.1.3	Zona 47.1.3	0%	Zona 47.1.1	0%	Zona 47.1.3	0%
Sienų medžiaga	Plytos	Plytos	0%	Plytos	0%	Plytos	0%
Statybos metai	1976	1987	0%	1975	0%	1985	0%
Baigtumas	100%	100%	0%	100%	0%	100%	0%
Plotas		Panašus	0%	Panašus	0%	Panašus	0%
Pataisų suma, %		0%		0%		0%	
Pataisų suma, Eur		0 Eur		0 Eur		0 Eur	
Patikslinta 1 m <sup>2</sup> kaina, Eur	16,22 Eur	24,04 Eur		15,06 Eur		9,56 Eur	

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

Paskirtis. Lyginamųjų objektų naudojimas atitinka vertinamą objektą, todėl pataisa dėl paskirties netaikoma.

Laikas nuo sandorio. Lyginamųjų objektų pirkimo sandorių datos skiriasi 1-3 mėnesių. Per šį laikotarpį garažų kainos šioje zonoje išliko stabilios, todėl vertintojas daro prielaidą, kad laikas nuo sandorio vertinamo turto rinkos vertei įtakos neturi.

Vietovė. Lyginamieji objektai randasi rinkos požiūriu panašioje vietovėje, verčių zonose 47.1.3, ir 47.1.1 kur butų pirkimo kainos panašios, todėl pataisa dėl vietovės netaikoma.

Sienų medžiaga. Lyginamųjų objektų sienų medžiaga (plytos) atitinka vertinamą objektą, todėl ši pataisa netaikoma.

Statybos metai. Lyginamųjų objektų amžius artimas (senos statybos), kas didesnės įtakos rinkos vertei neturi, todėl pataisa dėl statybos metų netaikoma.

Plotas. Lyginamųjų objektų plotai artimi vertinamo objekto plotui, todėl pataisa dėl buto ploto netaikoma.

Baigtumas. Lyginamųjų objektų baigtumas (100 proc.) atitinka vertinamą objektą, todėl ši pataisa netaikoma.

Lyginamųjų objektų patikslinta vieno kvadratinio metro pardavimo kaina svyruoja nuo 9,56 Eur iki 24,04 Eur, todėl skaičiavimams vertintojas taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą:

$$24,04 + 15,06 + 9,56 / 3 = 16,22 \text{ Eur}$$

Surandame patalpų (garažas) G-1; R-13; rinkos vertę:

$$RV = 16,22 \text{ Eur} \times 76,01 \text{ m}^2 = 1232,88 \text{ Eur}$$

Apskaičiuojame vertinamo objekto rinkos vertę:

$$22515,52 + 18984,32 + 1232,88 = 42732,72 \text{ Eur}$$

Priimame: 43 000 Eur.

Naudojamame žemės sklype esančių 32991/96742 dalių gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010 (naudojamos patalpos G-1; nuo R-1 iki R-7; R-12; R-13; R-21; nuo 5-1 iki 5-8a; nuo 6-1 iki 6-8; bendras plotas 329,91 kv.m.), Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10, rinkos vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, priimama **43 000 Eur.** (keturiasdešimt trys tūkstančiai eurų).

Atsižvelgiant į tai, kad vertintojai pajamų ir išlaidų (kaštų) metodų netaikė buvo priimti rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju ji lygi **43 000 Eur.** (keturiasdešimt trys tūkstančiai eurų).

#### 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Naudojamame žemės sklype esančių 32991/96742 dalių gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010 (naudojamos patalpos G-1; nuo R-1 iki R-7; R-12; R-13; R-21; nuo 5-1 iki 5-8a; nuo 6-1 iki 6-8; bendras plotas 329,91 kv.m.), Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10, rinkos vertė lygi **43 000 Eur.** (keturiasdešimt 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 apžiūros ir vertės nustatymo diena: 2015-01-05.

Ataskaitos surašymo diena: 2015-02-03.

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 vertintojas  
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

UAB „Latmas“ direktorius



Gintautas Tamašauskas

Vigintas Leonavičius

## **PRIEDAI**

32991/96742 dalis gyvenamojo namo 1A2p  
(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2015-01-05 Nr. 008  
(data)

Šilutės m  
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10

2. Apžiūros data: 2015 m. sausio. mėn. .05 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 13 val. 10 min.

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

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:.....

patenkinama

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):

VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962, buveinės adresas Studentų g.11, Akademija, Kauno r., tel. +370 37 752300

[parašas]  
(parašas)

[parašas]  
(parašas)

Gintautas Tamašauskas

(vertintojo vardas, pavardė)

Techninės tarnybos  
vadovas

Juozas Likošas

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens  
vardas, pavardė)

maps.lt  
© 2001-2015. Visos teisės saugomos.

Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10



© UAB HNIT-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. © SI 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>).

32991/96742 dalis gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010  
esančio Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10, fotonuotraukos



1 pav. Pastato 1A2p fragmentas



2 pav. Pastato 1A2p fragmentas



3 pav. Pastato 1A3b fragmentas



4 pav. Patalpos fragmentas



5 pav. Patalpos fragmentas



6 pav. Patalpos fragmentas

32991/96742 dalis gyvenamojo namo 1A2p unikalus Nr. 8897-6003-1010  
esančio Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10, fotonuotraukos



7 pav. Patalpos fragmentas



8 pav. Patalpos fragmentas



9 pav. Patalpos fragmentas



10 pav. Patalpos fragmentas



11 pav. Patalpos fragmentas



12 pav. Patalpos fragmentas



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 15:53:25

### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **50/128330**

Registro tipas: **Statiniai**

Sudarymo data: **1992-02-04**

Adresas: **Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10**

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

### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

**Pastatas - Gyvenamas namas**

Aprašymas / pastabos: **Pastate suformuoti 6 atskiri nekilnojamojo turto objektai :  
Registro Nr. 50/77845, 50/77846, 50/77847, 50/77848, 50/77849,  
50/88316.**

Unikalus Nr.: **8897-6003-1010**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)**

Pažymėjimas plane: **1A2p**

Statybos pradžios metai: **1976**

Statybos pabaigos metai: **1976**

Baigtumo procentas: **100 %**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **16 %**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Aukštų skaičius: **2**

Bendras plotas: **967.42 kv. m**

Pagrindinis plotas: **162.77 kv. m**

Naudingas plotas: **486.59 kv. m**

Gyvenamasis plotas: **327.41 kv. m**

Rūsių (pusrūsių) plotas: **245.49 kv. m**

Garažų plotas: **68.17 kv. m**

Plotas bruto: **1317.00 kv. m**

Užstatytas plotas: **439.00 kv. m**

Tūris: **3602 kub. m**

Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: **6**

Koordinatė X: **6137487.52**

Koordinatė Y: **339463.01**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **182558 Lt**

Atkuriamoji vertė: **153349 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1992-02-04**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2009-06-05**

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

### 4. Nuosavybė:

4.1.

**Nuosavybės teisė**

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

Daiktas: **32991/96742 pastato Nr. 8897-6003-1010, aprašyto p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **Statinio priėmimo naudoti aktas, 1976-06-30**

[rašas galioja: Nuo 2009-09-18

---

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: [rašų nėra

---

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

**Turto patikėjimo teisė**

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

Daiktas: **32991/96742 pastato Nr. 8897-6003-1010, aprašyto p. 2.1. , 4.1.**

[registravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950**

**[sakymas, 2009-11-17, Nr. (1.3)-V1-22**

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

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

[rašas galioja: Nuo 2014-06-18

---

7. Juridiniai faktai: [rašų nėra

---

8. Žymos: [rašų nėra

---

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: [rašų nėra

---

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

**Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma)**

Leidimą išdavė: **Šilutės rajono savivaldybės administracija, a.k. 188723322**

Daiktas: **pastatas Nr. 8897-6003-1010, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **Leidimas vykdyti statybos darbus, 2002-09-10, Nr. 02/76**

[rašas galioja: Nuo 2002-10-08

---

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs adresas: **Šilutės m., Kolūkiečių g. 10.**

---

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: **88/6861**

---

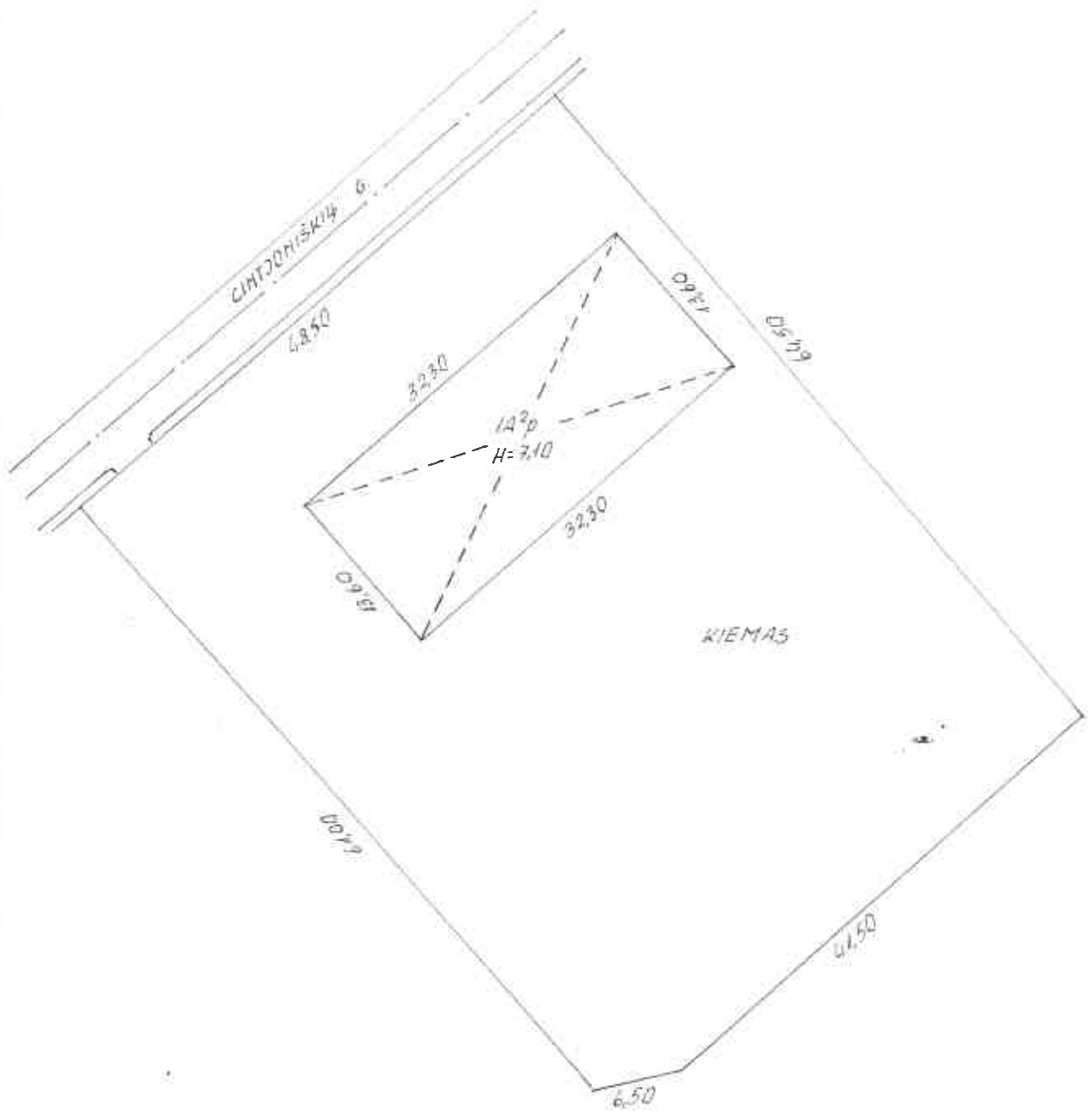
13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: [rašų nėra

2014-12-10 15:53:25

Dokumentą atspausdino:

EURIKA PREDKELYTĖ

PLOTAS 3000m<sup>2</sup>



KIEMAS

SILUTĒ, CINTJONISKIJA 10

R. Ulinskas  
(R. ULINSKAS)

23 11 SP (V. SILINIS)

2 VAŠARĪO 09

500







## Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas Šilutės r. sav. Šilutės m. Cintjoniškių g. 10

Unikalus Nr. 8897-6003-1010

Pastaba -

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsysis (pusrūsysis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2009-06-05	X	X
Žymėjimas	1A2p	R	
Paskirtis	Gyvenamoji(3 ir daugiau butų)	X	X
Pavadinimas	Gyvenamas namas	X	X
Statybos pradžios metai:	1976	1976	
Statybos pabaigos metai:	1976	1976	
Rekonstravimo pradžios metai:			
Rekonstravimo pabaigos metai:			
Baigtumo procentas: %	100	100	
Aukštų skaičius:	2		
Tūris: kub.m	2504	1098	
Bendras plotas: kv.m	653,76	313,66	
Pamatai:	Gelžbetonis		
Sienos:	Plytos	Gelžbetonio blokai	
Perdanga:	Gelžbetonis	Gelžbetonis	
Stogo konstrukcija:	Sutapdintas		
Stogo danga:	Bitumas		
Išorės apdaila:	Dekoratyvinis plytų mūras	Tinkas, dažai	
Pertvaros:	Plytos	Gelžbetonio blokai	
Grindys:	Lentos	Monolitinės	
Langai:	Mediniai	Mediniai	
Durys:	Faneruotos	Faneruotos	
Vidaus apdaila:	Tinkas	Nėra	
Šildymas:	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis:	Miesto vandentiekis		
Nuotekų šalinimas:	Miesto kanalizacija		
Dujos:	Nėra		
Karštas vanduo:	Yra		
Elektra:	Yra		
Viryklė:	Dujinė		
Vonios kambarys:	Yra		
Vėdinimas ir kondicionavimas:	Vėdinimas		

## Viso pastato

Bendras plotas: kv.m	967,42	Baigtumo procentas: %	100
Tūris: kub.m	3602	Koordinatė X:	
Ižstatytas plotas: kv.m	439	Koordinatė Y:	
Plotas bruto: kv.m	1317		

Parėngė Matininkė asistentė Virginija Bytautienė

Pikrino



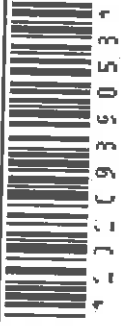


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
R	R	12	Sandėlis	12,54						12,54			
R	R	13	Sandėlis	7,84	7,84			7,84					
R	R	14	Elektros skydinė	2,64					2,64				
R	R	15	Koridorius	5,39						5,39			
R	R	16	Sandėlis	14,33						14,33			
R	R	17	Sandėlis	16,36						16,36			
R	R	18	Sandėlis	17,21						17,21			
R	R	19	Sandėlis	13,82						13,82			
R	R	20	Koridorius	5,99						5,99			
R	R	21	Tualetas	1,35	1,35			1,35					
Iš viso rūsyje ( 22 patalpos )				313,66	94,78			94,78	21,85	128,86	68,17		
Iš viso ( 22 patalpos )				313,66	94,78			94,78	21,85	128,86	68,17		

Parengė Matininkė asistentė Virginija Bytautienė

Tikrino

*Virginija Bytautienė*



LAUKAS SUSTĪTĪ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	1	2	6	synonims	norma		1653	821										
		7	7	-1-	aidans			1126										
		8	8	sh-	konkursa	8816	1301	2508										
N	1	5	1	synonims	norma													
		2	2	-1-	labivates							889						
		3	3	-1-	aidans						1623							
		4	4	-1-	norma							420						
		5	5	-1-	trulats							243						
		6	6	-1-	labivates						1453							
		7	7	-1-	labivates						1260							
		8	8	-1-	labivates						1249							
		9	9	-1-	norma													
		10	10	-1-	aidans													
		11	11	-1-	norma													
		12	12	-1-	trulats													
		13	13	-1-	norma													
		14	14	-1-	trulats													
		15	15	-1-	norma													
		16	16	-1-	trulats													
		17	17	-1-	norma													
		18	18	-1-	trulats													
		19	19	-1-	norma													
		20	20	-1-	trulats													
		21	21	-1-	norma													
		22	22	-1-	trulats													
		23	23	-1-	norma													
		24	24	-1-	trulats													
		25	25	-1-	norma													
		26	26	-1-	trulats													
		27	27	-1-	norma													
		28	28	-1-	trulats													
		29	29	-1-	norma													
		30	30	-1-	trulats													
		31	31	-1-	norma													
		32	32	-1-	trulats													
		33	33	-1-	norma													
		34	34	-1-	trulats													
		35	35	-1-	norma													
		36	36	-1-	trulats													
		37	37	-1-	norma													
		38	38	-1-	trulats													
		39	39	-1-	norma													
		40	40	-1-	trulats													
		41	41	-1-	norma													
		42	42	-1-	trulats													
		43	43	-1-	norma													
		44	44	-1-	trulats													
		45	45	-1-	norma													
		46	46	-1-	trulats													
		47	47	-1-	norma													
		48	48	-1-	trulats													
		49	49	-1-	norma													
		50	50	-1-	trulats													
		51	51	-1-	norma													
		52	52	-1-	trulats													
		53	53	-1-	norma													
		54	54	-1-	trulats													
		55	55	-1-	norma													
		56	56	-1-	trulats													
		57	57	-1-	norma													
		58	58	-1-	trulats													
		59	59	-1-	norma													
		60	60	-1-	trulats													
		61	61	-1-	norma													
		62	62	-1-	trulats													
		63	63	-1-	norma													
		64	64	-1-	trulats													
		65	65	-1-	norma													
		66	66	-1-	trulats													
		67	67	-1-	norma													
		68	68	-1-	trulats													
		69	69	-1-	norma													
		70	70	-1-	trulats													
		71	71	-1-	norma													
		72	72	-1-	trulats													
		73	73	-1-	norma													
		74	74	-1-	trulats													
		75	75	-1-	norma													
		76	76	-1-	trulats													
		77	77	-1-	norma													
		78	78	-1-	trulats													
		79	79	-1-	norma													
		80	80	-1-	trulats													
		81	81	-1-	norma													
		82	82	-1-	trulats													
		83	83	-1-	norma													
		84	84	-1-	trulats													
		85	85	-1-	norma													
		86	86	-1-	trulats													
		87	87	-1-	norma													
		88	88	-1-	trulats													
		89	89	-1-	norma													
		90	90	-1-	trulats													
		91	91	-1-	norma													
		92	92	-1-	trulats													
		93	93	-1-	norma													
		94	94	-1-	trulats													
		95	95	-1-	norma													
		96	96	-1-	trulats													
		97	97	-1-	norma													
		98	98	-1-	trulats													
		99	99	-1-	norma													
		100	100	-1-	trulats													

1924. m. ... n. ... mēn. 14. d.  
 Kalsiadorys, 1439—20,000  
 Tīkrins  
 R. M. ...