

# NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.19/12-459K

**UŽSAKOVAS: LIETUVOS SPORTO UNIVERSITETAS**

**VERTINAMAS TURTAS: PASTATAS – GARAŽAS**

**TURTO ADRESAS: KAUNAS, INTAKO G. 23**

**VERTINIMO DATA: 2019-12-04**

**TURTO VERTINTOJAS: RAMŪNAS MIKUTAITIS**

*Ataskaitoje yra 26 lapai pagrindinio teksto ir 14 priedų lapų, iš viso 40 lapų.  
Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.*

## ATASKAITOS NR. 19/12-459K SANTRAUKA

Vertinimo užsakovas	Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centas „Juridinių asmenų registras“
Užsakovo buveinė /adresai/ kontaktiniai duomenys	Sporto g. 6, LT-44221 Kaunas, tel. nr. +370 37 302621
Vertinamas turtas	Pastatas – garažas
Vertinamo turto adresas	Kaunas, Intako g. 23
Vertinimo atvejis	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, kitu tikslu (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)
Apžiūros data	2019-12-04
Vertės nustatymo data	2019-12-04
Pažymos surašymo data	2019-12-10

## Patalpų individualūs požymiai ir kiti duomenys

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas – Garažas/Garažų	1996-3007-6014	20/65017	1963	182.84	1/1 (visas)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Juridinis pagrindas	1996-04-23 Teismo sprendimas Nr. 2-87/96				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė (Patikėtinis: Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530) [registravimo pagrindas: 1996-04-23 Teismo sprendimas Nr. 2-87/96 2012-10-25 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-439				
Juridiniai faktai	Irašų nėra				
Registro pastabos ir nuorodos	Buvęs adresas Kauno m., Intako g. 7A. Adresas patikslintas Adresų registro duomenimis				
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.				
Vertinimo metodas	Pajamų metodas				

**Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:**

Vertinamo garažo (u.nr. 1996-3007-6014), esančio Kaune, Intako g. 23, rinkos vertė, turto apžiūros dieną (2019-12-04) yra:

**31 300 Eur (trisdešimt vienas tūkstantis trys šimtai eurų).**

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą. Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Paskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

**Turto vertintojas:** Ramūnas Mikutaitis  
Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas  
Nr. 000327, išduotas 2004 m. gegužės mėn. 10 d.

**UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas:** Greta Liutvinaitė  
Irašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis  
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

## TURINYS

<b>1. BENDROJI DALIS.....</b>	<b>4</b>
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS.....	4
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS.....	5
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS.....	5
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	5
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS.....	5
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS.....	5
1.7. TYRIMO APIMTIS.....	5
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA.....	6
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI.....	6
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS.....	6
<b>2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS.....</b>	<b>7</b>
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIDOS.....	7
2.2. SPECIALIOS PRIELAIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS.....	7
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	8
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI.....	8
<b>3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS.....</b>	<b>9</b>
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA.....	9
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS.....	13
<b>4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA.....</b>	<b>14</b>
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	14
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMAI.....	16
<b>5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS.....</b>	<b>17</b>
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI.....	17
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS.....	17
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI <sup>1</sup> .....	19
5.4. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI.....	19
<b>6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS.....</b>	<b>26</b>

## PRIEDAI

TURTO APŽIŪROS AKTAS  
TECHNINĖ UŽDUOTIS  
NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS  
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA  
PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA  
TURTO VERTINTOJO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMO KOPIJA  
ĮMONĖS KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMO KOPIJA  
TURTO IR VERSLO VERTINTOJŲ PROFESINĖS ATSAKOMYBĖS DRAUDIMO LIUDIJIMO KOPIJA

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose (8-asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2017).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.<sup>1</sup>
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.<sup>1</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.<sup>1</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo patekimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.<sup>1</sup>
- **Rinkos vertė** – yra apskaičiuota kaina, už kurią turtas yra parduodamas neatsižvelgiant į pardavėjo patirtas pardavimo sąnaudas, ar pirkėjo patirtas pirkimo sąnaudas. Ji nekoreguojama pagal jokių bet kurios šalies tiesiogiai su sandoriu susijusių mokesčių.<sup>4</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **Įslaidų (kaštų) metodas** – vertinimo metodas, grindžiamas ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiančią turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.<sup>4</sup>
- **Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.<sup>1</sup>
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.<sup>2</sup>
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.<sup>3</sup>
- **Garažų paskirties pastatai** - pastatai, skirti transporto priemonėms laikyti ir remontuoti (automobilių, autobusų garažai, geležinkelio vagonų ir troleibusų depai, orlaivių angarai, pastatai, kuriuose įrengtos transporto stovėjimo aikštelės (požeminės ar daugiaaukštės stovėjimo aikštelės), elingai ir pan.).<sup>4</sup>
- **Ekspertinis vertinimas** – tai toks vertinimo būdas, kai vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus ir rodiklius remiantis atskirų turto objektų vertinimo patirtimi ir analize.<sup>5</sup>
- **Tarptautiniai vertinimo standartai** – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.
- **Europos vertinimo standartai** – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

<sup>2</sup> LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74

<sup>3</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2017;

<sup>4</sup> Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2017 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS“

<sup>5</sup> Viešosios įstaigos Lietuvos Respublikos apskaitos instituto standartų tarybos 2003 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1;

## 1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

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

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

## 1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

**Vertintojai pareiškia**, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: T. Narbuto g. 5, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintojas Ramūnas Mikutaitis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr.000327. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 062222 draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

**Vertintojai pareiškia**, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;

**Vertintojai pareiškia**, kad nėra susiję su 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;

**Vertintojai pareiškia**, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

## 1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė užsakovo Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530, užsakymu, kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, kitu tikslu (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).

## 1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas:

Nuosavybės teisė į turta, kurį sudaro: *Pastatas – garažas (un. Nr. 1996-3007-6014), esantis Kaune, Intako g. 23.*

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jį negali būti parduodami, priskiriami: elektros įvadas ir elektros instaliacija.

## 1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

## 1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties 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. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turta ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

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

#### **1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data**

Vertintojas kartu su savininko atstovu apžiūrėjo turta **2019 m. gruodžio 4 d.** Turto vertė nustatyta **2019 m. gruodžio 4 d.** Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunkčūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunkčūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta **2019 m. gruodžio 10 d.**

#### **1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai**

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2017;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Europos vertinimo standartai 8–asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2019) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės [vertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Interaktyvūs žemėlapiai: [www.maps.lt](http://www.maps.lt); [www.bingmaps.com](http://www.bingmaps.com); [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt)

**Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:**

- Kadastrinių matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus).

#### **1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus**

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2017 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

## 2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

### 2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

Žemiau yra pateikiamos prielaidos ir sąlygos, kuriomis remiantis buvo atliekamas vertinimas, tarp jų ir sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui, ir į kurias nebuvo atsižvelgta:

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitinkamą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusiu ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

#### Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

### 2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

#### Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

### 2.3. Ribojančios sąlygos

- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovo atstovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną;
- Vertintojas naudojami užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teises ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų;
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data;
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu;
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą;
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka;
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

### 2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kokiaje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

### 3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

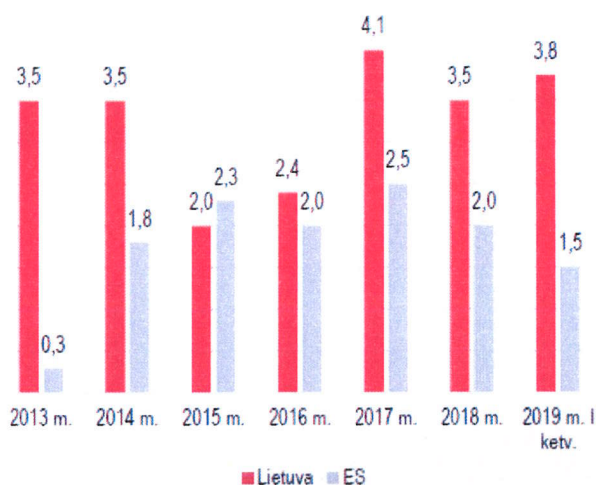
#### 3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

##### EKONOMIKOS APŽVALGA

Nepaisant sulėtėjusios Europos Sąjungos valstybių ekonomikos plėtros 2019 metų pirmą pusmetį, Lietuvos ūkis išlaikė spartų augimo tempą. Pirmą ketvirtį Lietuvos BVP padidėjo 3,8 proc., o antrą ketvirtį, prognozuojame, augimas buvo nedaug lėtesnis negu ankstesnį ketvirtį. Visgi galvojame, kad antrą pusmetį prekių ir paslaugų eksportas sulėtės dėl vangaus pagrindinių eksporto rinkų augimo, todėl išlaikome 3,2 proc. Lietuvos BVP augimo 2019 metais prognozę. Manome, kad ateinančiais metais mūsų šalies ekonomikos plėtra bus lėtesnė ir sieks 2,4 procento.

Per pirmus šių metų mėnesius Lietuvoje sparčiai augo mažmeninė prekyba, pramonės gamyba, daugiau negu prieš metus atlikta ir statybos darbai. Tai įrodo, kad kol kas ekonomika augo stabiliai ir subalansuotai. Dar sumažėjęs nedarbas, sparčiai augantis darbo užmokestis, didesnės negu prieš metus pensijos ir stabili infliacija sudarė palankias sąlygas augti perkamajai galiai, vartotojų pasitikėjimui bei vidaus vartojimui. Mažmeninė prekyba, neįtraukiant degalų prekybos, palyginamosiomis kainomis per pirmus penkis šių metų mėnesius buvo 6,6 proc. (2018 metais 5,2 proc.), o to meto kainomis – 8,2 proc. (2018 metais 6,8 proc.) didesnė negu tokiu pat laikotarpiu prieš metus.

*Lietuvos ir Europos Sąjungos BVP pokyčiai (metinis pokytis palyginamosiomis kainomis, proc.)*



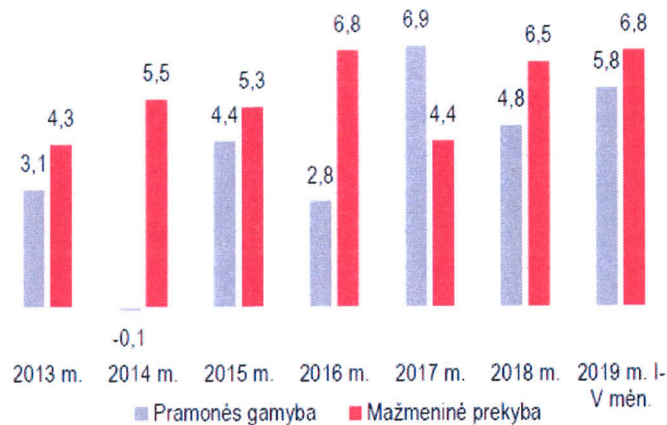
Šaltinis: Eurostatas

Sparčiau negu prieš metus augo ir prekyba maisto ir ne maisto prekėmis. Kaip ir ankstesniais metais, vis didesnę mažmeninės prekybos rinkos dalį pasiima internetinė prekyba – prekybos užsakomuoju pardavimu paštu arba internetu apimtis augo 21,6 procento. Metinė infliacija 2019 metų birželį buvo 2,5 procento. Labiausiai per metus paaugo maisto produktų, maitinimo, apgyvendinimo, sveikatos priežiūros, kultūros paslaugų kainos, tuo tarpu daugiausia pigo drabužiai, avalynė, ryšių paslaugos. Išlaikome savo prognozę, kad šiemet ir kitąmet vidutinė metinė infliacija šalyje bus arti 2,5 procento, o labiausiai brangs paslaugos dėl išliksiančio gana spartaus darbo užmokesčio augimo.

Vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius pirmą 2019 metų ketvirtį Lietuvoje paaugo 9,4 proc. iki 1263 eurų, o darbo užmokestis po mokesčių didėjo net 14,6 proc. iki 803 eurų. Didesnį darbo užmokesčio augimą po mokesčių negu prieš juos lėmė mokesčių ir pensijų reformos, kai ne tik buvo padidintas neapmokestinamas pajamų dydis (NPD), išplėstas jo taikymas, bet ir sumažintas socialinio draudimo tarifas. Visgi vidutinis bruto darbo užmokestis privačiame sektoriuje augo tik 7,2 proc., arba lėčiausiai nuo 2015 metų pabaigos, o tai, nepaisant mažėjančio nedarbo, rodo didėjančią verslo atsargumą mokėti darbuotojams daugiau. SEB bankas prognozuoja, kad šiemet vidutinis darbo užmokestis didės 8,2 proc., kitąmet – 6,5 procento. Vyriausybė jau patvirtino minimalios mėnesio algos (MMA) dydį ties 607 eurais 2020 metams, o tai yra 9,4 proc. daugiau negu šių metų MMA. Dėl didėjančio maksimalaus NPD, MMA gaunančiam asmeniui darbo užmokestis į rankas augs dar sparčiau. Viena vertus, tokie pokyčiai didins mažiausiai uždirbančių gyventojų vartojimo išlaidas, tačiau verslas, kuriame dirba santykinai daugiau MMA ir arti jos gaunančių darbuotojų, turės didinti produktų ar paslaugų kainas, arba susitaikyti su mažesniu pelningumu.

Ekonomiką skatina ir tebedidėjantis dirbančiųjų skaičius. Pirmojo ketvirčio pabaigoje samdomų darbuotojų skaičius Lietuvoje buvo 1,6 proc. didesnis negu prieš metus. Tai daugiausia susiję su gerėjančiomis tarptautinės migracijos tendencijomis – per pirmą pusmetį į Lietuvą atvyko gyventi 4,4 tūkst. daugiau gyventojų, negu išvyko iš Lietuvos. Atvykstančių asmenų skaičius paaugo net 58 proc., ir šis pokytis nėra susijęs vien tik su asmenimis iš trečiųjų šalių – daugiau sulaukta ir grįžtančių į Lietuvą lietuvių kilmės asmenų. Tikėtina, kad nors ir lėčiau, bet gerėjanti ekonominė padėtis Lietuvoje turėtų padėti susigrąžinti daugiau išvykusių ir artimiausiais metais. Tiesa, po Mobilumo paketo priėmimo Europos Parlamente balandžio pradžioje atsirado kur kas daugiau neapibrėžtumo dėl transporto bendrovių plėtros Lietuvoje, todėl, jeigu šios bendrovės pradės iškelti savo veiklą į Lenkiją ar Vakarų Europos šalis, dirbančių užsieniečių skaičius šalyje ims trauktis.

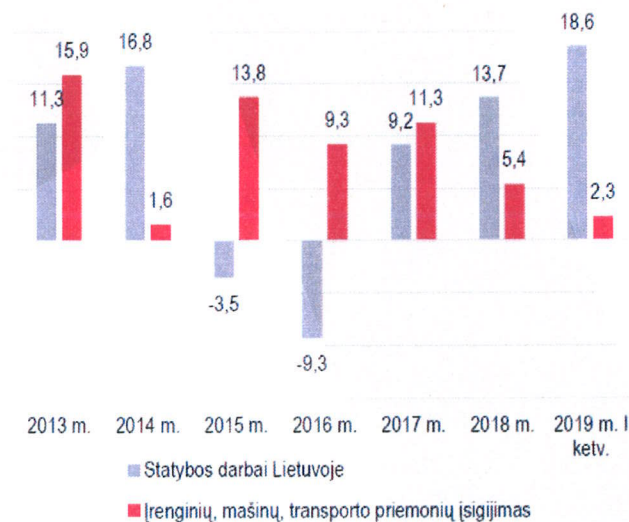
**Pramonės gamyba ir mažmeninė prekyba (metinis pokytis palyginamosiomis kainomis, proc.)**



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės atstovų pasitikėjimo rodikliai pastaraisiais mėnesiais tapo prastesni, ir tai nestebina atsižvelgus į smukusias pramonės atstovų Europoje nuotaikas bei tai, kad pramonės gamyba ES metų pradžioje balansavo tarp augimo ir kritimo. Tuo tarpu Lietuvoje apdirbamoji gamyba per penkis 2019 metų mėnesius ūgtelėjo net 6,6 procento. Augo daugelio svarbiausių pramonės sektoriaus šakų gamyba, todėl gamybos plėtra liko subalansuota ir rodo, kad mūsų regionas išliko konkurencingas. Beje, lietuviškos kilmės prekių eksportas, neįtraukus mineralinių produktų, per pirmus šių metų penkis mėnesius ūgtelėjo 10,5 proc. ir didėjo į devynias iš dešimties svarbiausių eksporto rinkų. Tiesa, nesitikime, kad antrą pusmetį Lietuvos pramonei pavyks išlaikyti tokį plėtros tempą, ir vangus išorės paklausos augimas pristabdys pramonės pardavimų plėtrą. Tuo pačiu matome, kad Lietuva vis dar išlieka patraukli užsienio investuotojams, todėl daugiau investavus į kvalifikuotų darbuotojų paruošimą šalyje, būtų galima išlaikyti ganėtinai sparčią pramonės plėtrą ir vidutiniu laikotarpiu.

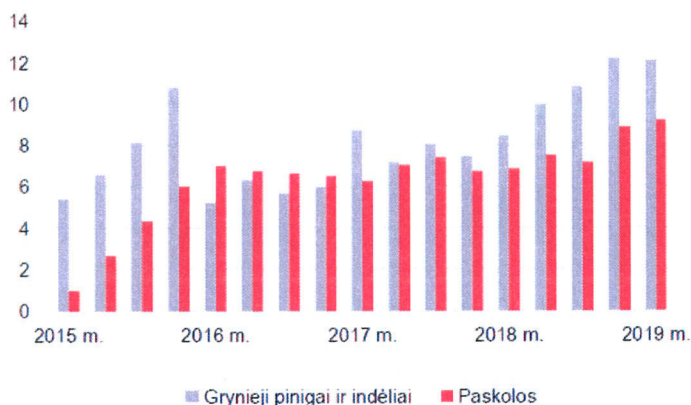
**Statybos darbai ir investicijos į įrangą, mašinas, transporto priemones (metinis pokytis palyginamosiomis kainomis, proc.)**



Šaltinis: Statistikos departamentas

Statybos darbų užsakymų trūkumu pirmą pusmetį neturėjo skūstis ir statybų sektoriaus įmonės. Palyginamosiomis kainomis, statybos darbų Lietuvoje pirmą ketvirtį buvo atlikta 18,6 proc. daugiau negu prieš metus. Tikėtina, kad panašus augimas išliks visus 2019 metus, ir augs tiek gyvenamųjų bei negyvenamųjų pastatų, tiek ir inžinierinių statinių statybos darbų apimtis. Didelę įtaką statybų darbams šiemet daro ne tik suintensyvėjęs ES lėšų panaudojimas bei didesnės valstybės investicijos į kelių, uosto, energetikos sektoriuose, bet ir išliekantis privataus verslo investicijų į sandėlius ir gamybos patalpas augimas. Tiesa, nerimą kelia lėtėjantis našių investicijų didėjimas pastaraisiais ketvirčiais – pirmą ketvirtį investicijos į įrenginius ir mašinas augo tik 2,3 procento, o tai, veikiausiai, yra didesnio eksportuojančio verslo atsargumo atspindys.

**Namų ūkių turimi grynieji pinigai ir indėliai bei turimos paskolos (metinis pokytis, proc.)**



Šaltinis: Lietuvos bankas

Sparčiai augančios gyventojų pajamos, teigiami lūkesčiai dėl artimiausios ateities perspektyvų, stabiliai augantis bankų skolinimas būsto įsigijimui (metinis bankų būsto paskolų portfelio augimas buvo 8,6 proc. gegužę), padidėjusi būsto pasiūla lemia, kad pirmą metų pusmetį ir pirminė, ir antrinė gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka buvo labai aktyvi. Tai, kad kainos sparčiau augo regionuose, o ne sostinėje, Kaune, ar Klaipėdoje, taip pat rodo, kad pastaruosiu metu sparčiai gerėjo ir mažesnių regionų gyventojų finansinė padėtis. Tiesa, gyvenamojo būsto rinkos aktyvumas antrą pusmetį turėtų nurimti po labai spartaus augimo pirmą metų pusmetį.

## Kaunas

### STATISTINIAI NEKILNOJAMOJO TURTO DUOMENYS<sup>6</sup>

Kaunas įsikūręs Lietuvos vidurio lygumos pietrytiniame pakraštyje. Kaunas išsidėstęs dviejų didžiausių Lietuvos upių – Nemuno ir Neries slėnių terasose ir prie slėnių teritorijose. Iš Rytų miestą riboja Kauno marių telkinys, o iš šiaurės rytų – Gaižiūnų miškų masyvas.

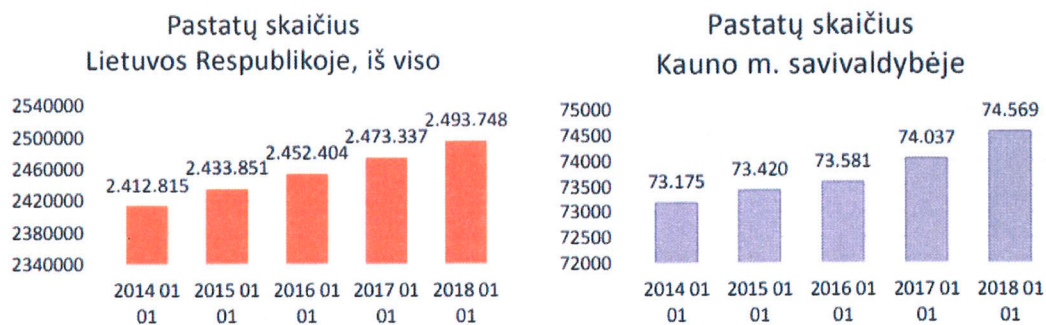
Kauno miestas yra centrinėje šalies teritorijos dalyje, nuo sostinės yra nutolęs apie 100 kilometrų, nuo didžiausio šalies uosto Klaipėdos – 212 kilometrų. Kaunas yra pagrindinių Lietuvos susisiekimo kelių sankryžoje. Čia susikerta dviejų Europos transporto koridorių – IX-ojo ir I-ojo (Via Baltica) trasos. 13,8 km atstumu į šiaurės rytus nuo Kauno miesto centro yra įsikūręs tarptautinis Kauno oro uostas, išplėta geležinkelio infrastruktūra.

Bendras miesto plotas – 15,7 tūkst.ha.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 287665 gyventojai, tai yra 2403 gyventojais (0,83 proc.) mažiau nei 2017 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Čia per pastaruosius ketverius metus (2014–2017) sumažėjo 15145 gyventojais (5 proc.).

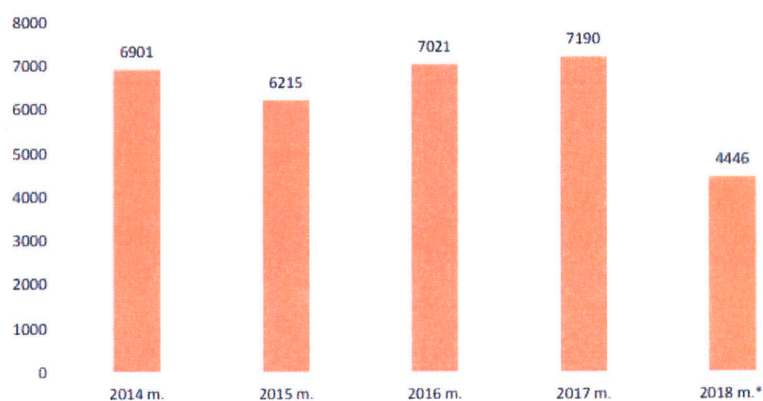
Registrų centro duomenimis, per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 493 748 pastatai, tai yra 20 411 pastatų (0,83 proc.) daugiau nei prieš metus ir 80 933 pastatais (3,35 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 18 553 pastatai (0,76 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 036 pastatai (0,87 proc.) – 2015 metų pradžioje.

<sup>6</sup> Šaltinis. VĮ Registrų centras, 2019. Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=53>, [žiūrėta: 2019-12-04];



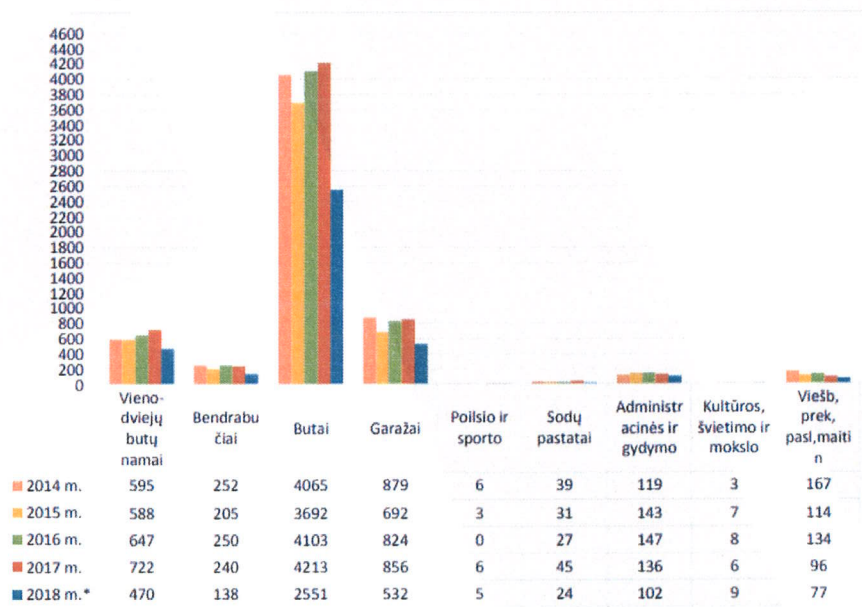
*Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika*

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2018 m. sausio 1 d. Kauno miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 74 569 pastatai, tai yra 532 pastatais (0,72 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 394 pastatais (1,91 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 161 pastatas (0,22 proc.) fiksuojamas 2016 metų pradžioje, didžiausias – 532 pastatai (0,72 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.



*2014–2018 m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius*

Kauno miesto savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018 metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2017 metais (7190), mažiausiai – 2015 m. (6215). 2016 metais perleista 11,48 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2015 metais ir 2,35 proc. mažiau nei 2017 metais. 2018 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



*2014–2018 m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes*

Kauno miesto savivaldybėje 2014–2018 metų laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 71 889 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai ir garažai.

2017 m. daugiausia parduota butų – 4213, tai yra 2,61 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleisti 4103 butai. Garažų rinka aktyviausia buvo 2014 m. ir 2017 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 879 ir 856 objektai. Kauno mieste aktyvi yra vieno – dviejų butų namų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2017 m. perleisti 722 vieno – dviejų butų namų paskirties pastatai, 2016 m. – 647, 2015 m. – 588 pastatai. 2017 m. perleista 240 bendrabučiai, 96 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių objektai, bei 136 administracinės bei gydymo paskirčių objektai.

Kultūros ir mokslo, sodų bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

### 3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

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

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- a) nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- c) vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas yra Kaune, Intako gatvėje. Aplinkinėje vietovėje vyrauja gyvenamosios paskirties pastatai ir neužstatyti žemės sklypai. Turto apžiūros dieną, pastatas buvo nenaudojamas. **Vertinamo turto išplanavimas, pastato konstruktyvas, paskirtis, buvimo vieta, sumontuota inžinierinė įranga, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas esamai paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Alternatyvus panaudojimas yra ekonomiškai nenaudingas.** Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

---

<sup>1</sup>Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2017;

## 4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

### 4.1. Vertinamo turto aprašymas

Vertinamas pastatas – garažas esantis Kaune, Intako g. 23. Objektas yra teritorijoje apribotoje Naktigonėlės ir Intako gatvėmis. Aplinkinėje vietovėje vyrauja gyvenamosios paskirties pastatai ir neužstatyti žemės sklypai. Netoliese yra parduotuvė "IKI", UAB Hidrobalt Kauno filialas (Žarnų tiekėjas Kaune). Artimiausia visuomeninio transporto stotelė „Sodai“, maždaug už 400 m. Vertinamas turtas nuo Kauno miesto centro nutolęs apie 11 km, dislokuotas 15.28 verčių zonoje.

15.28 zona – apjungianti Amalius ir Naujasodį. Tai buvęs pramonės rajonas, turintis išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su visais miesto rajonais ir besiribojantis su Dainavos miegamuoju rajonu. Zonoje yra didžiausias Lietuvoje automobilių turgus. Nekilnojamojo turto atžvilgiu vyrauja gamybinės paskirties objektai, mėgėjų sodų žemė. Kainos 15.28 zonoje yra mažesnės nei 15.10, 15.19 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.<sup>1</sup>



Vietovė ir gretimybės<sup>2</sup>

Vertinamas vieno aukšto plytų mūro, garažas, statytas 1963 m. Bendras pastato plotas – 182.84 kv.m, pagrindinis plotas – 182.84 kv.m, tūris – 1343 kub.m. Apžiūros dieną pastatas buvo naudojamas daiktų laikymui. NTRC duomenų banke registruotas pastato baigtumas 100%. Komunikacijos: elektros įvadas ir instaliacija. Šildymo nėra.

Vertinamo turto foto fiksacija:



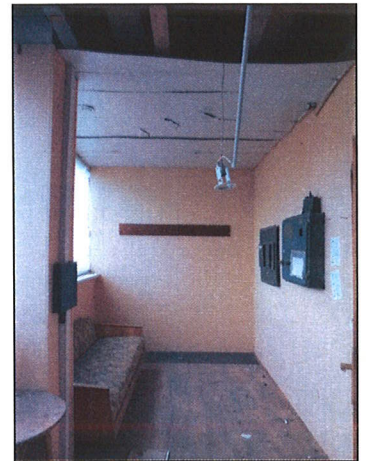
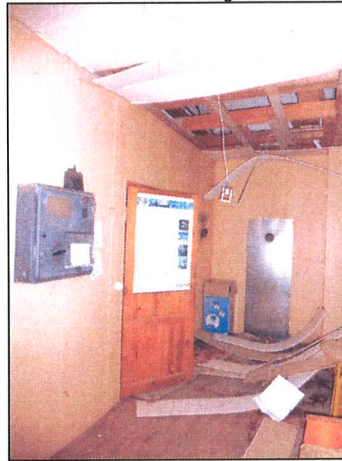
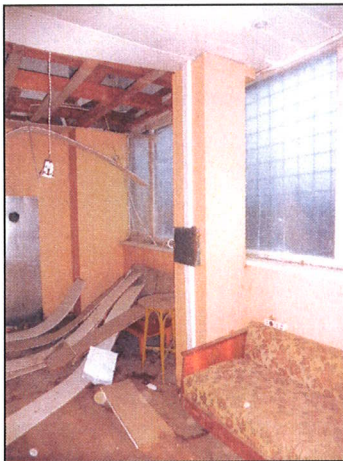
Garažo fasado fragmentai

<sup>1</sup> Šaltinis. VĮ Registrų centras, 2019. Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=53>, [žiūrėta: 2019-12-04];

<sup>2</sup> Šaltinis. Prieiga per internetą: <http://www.maps.lt/map>, [žiūrėta: 2019-12-04];



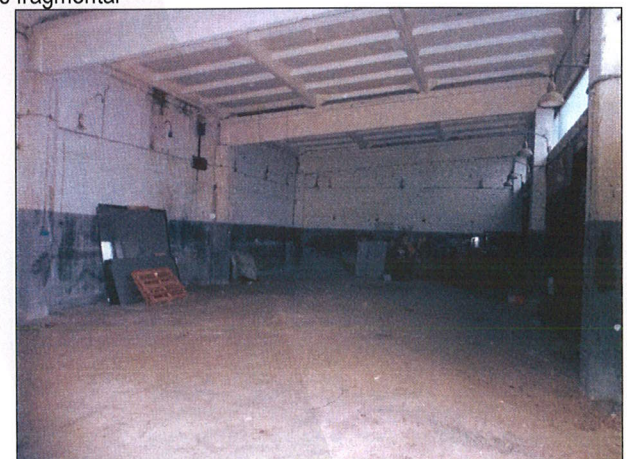
Garažo fasado fragmentai



Garažo patalpų fragmentai



Garažo patalpos fragmentai



Garažo patalpos fragmentai

Vertinamas nekilnojamas turtas yra patrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Asfaltuotas privažiavimas.

Vertinamas nekilnojamas turtas yra nepatrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Iki Kauno miesto centro 11 km;
- Vertinimo dieną pastatas buvo, apleistas, nenaudojamas.

#### 4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Vertinamas turtas:

<b>Vertinamas turtas</b>	Pastatas – garažas
<b>Vertinamo turto adresas</b>	Kaunas, Intako g. 23

Vertinamų statinių juridinė ir techninė charakteristika:

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris/ Pastato žymėjimas plane	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas – Garažas/Garažų	1996-3007-6014 / 1G1p	20/65017	1963	182.84	1/1 (visas)
<b>Savininkas</b>	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
<b>Juridinis pagrindas</b>	1996-04-23 Teismo sprendimas Nr. 2-87/96				
<b>Valdymo teisė</b>	Nuosavybės teisė				
<b>Kitos daiktinės teisės</b>	Turto patikėjimo teisė (Patikėtinis: Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530) [registravimo pagrindas: 1996-04-23 Teismo sprendimas Nr. 2-87/96 2012-10-25 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-439				
<b>Juridiniai faktai</b>	[rašų nėra				
<b>Daikto registravimas ir kadastro žymos</b>	[rašų nėra				
<b>Registro pastabos ir nuorodos</b>	Buvęs adresas Kauno m., Intako g. 7A. Adresas patikslintas Adresų registro duomenimis				

Kita informacija:

• <b>Pamatai:</b>	Gelžbetoniniai	• <b>Išorinės sienos:</b>	Plytų mūras/ gelžbetonio plokštės
• <b>Vidinės pertvaros:</b>	Plytų mūras	• <b>Perdangos:</b>	Gelžbetoninės
• <b>Stogas:</b>	Stogas sutapdintas, dengtas rulonine danga.	• <b>Langai:</b>	Plastikiniai su stiklo paketais
• <b>Vidaus durys:</b>	Medinės	• <b>Įėjimo durys/vartai:</b>	Metaliniai
• <b>Išorinė apdaila:</b>	Plytų mūras/ gelžbetonio plokštės, be papildomos apdailos	• <b>Inžinerinės komunikacijos ir įranga:</b>	Elektra
• <b>Sienų apdaila:</b>	Plytų mūras, be papildomos apdailos, dažytos	• <b>Šildymas:</b>	Nėra
• <b>Grindų danga:</b>	Betonas, be papildomos apdailos, laminuota danga	• <b>Fizinė būklė:</b>	Pastatas eksploatuojamas, baigtumas 100 proc.
• <b>Lubų apdaila:</b>	Perdanga, be papildomos apdailos, dažytos	<b>Patalpų eksplikacija</b>	Žiūr. ataskaitos priedus

## 5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

### 5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:<sup>1</sup>

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

### 5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

*Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.*

**Lyginamasis metodas.** Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

#### ***Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės***

Buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys apie per 36 mėn. iki vertinimo datos, Kauno mieste įvykdytus garažų paskirties pastatų/patalpų pirkimo – pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastabėta, kad rinkoje neįvyko pakankamai panašių pirkimo – pardavimo sandorių. Vertinamo pastato plotas 182,84 kv.m., todėl buvo analizuojami pastatai (nuo 100 iki 250 kv.m.), statyti 1950 - 1999 metais. Per analizuojamą laikotarpį įvyko 14 sandoriai. Iš jų 11 sandorių, kur buvo parduoti garažai su kitos paskirties pastatais. Vienas pastatas buvo parduotas su administracinėmis patalpomis, dar vienas su žemės sklypu.

Per analizuojamą laikotarpį įvyko vienas sandoris kur buvo parduotas panašus turtas. Atsižvelgiant į tai, kad nebuvo pakankamai panašių pastatų pirkimo-pardavimo sandorių (reikia mažiausiai 3 panašių parduotų objektų), lyginamasis metodas nebuvo taikytas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

#### **Išlaidų (kaštų) metodas.**

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio 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. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

- nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos;
- nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- suskaidymo skaičiavimo modeliu;
- gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
- rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

#### ***Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.***

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, šiuo vertinimo atveju, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

#### **Pajamų metodas.**

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Taikant ***diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą***, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

- pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
- numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
- remonto ir eksploataavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
- pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

***Kapitalizavimo skaičiavimo būdas*** dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

### **Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės**

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje garažų paskirties pastatai/patalpos dažniausiai yra nuomojamos, o vertinamas turtas gali teikti pajamas, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie garažų paskirties pastatų/patalpų nuomos kainas, patalpų užimtumą, valdymo išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju taikomas.

### **Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės.**

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5 metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

### **5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai<sup>1</sup>**

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunkūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinis režimas (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

### **5.4. Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai**

#### **Taikytos formulės ir skaičiavimo seka**

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirinko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas euras šiandien yra vertingesnis už vieną eurą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai gražos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną litą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

GP<sub>n</sub> - metinės grynosios pajamos;

BP – bendrosios pajamos;

VI – veiklos išlaidos.

Skaičiuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E + D)} + k_d \frac{D}{(E + D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;

$k_e$  – nuosavo kapitalo kaštai;

$k_d$  – skolinto kapitalo kaštai;

E - nuosavas kapitalas;

D – skolintas kapitalas.

Skaičiuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

$OV_n$  - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

$GP_n$  - metinės grynosios pajamos;

KN - kapitalizavimo norma.

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RDV = \frac{OV_n}{(1 + r)^n}$$

RDV – pajamų iš objekto pardavimo dabartinė (išėjimo) vertė;

$OV_n$  – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma; n – periodas

Dabartinė kapitalo grąžos rinkos vertė paskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

### Grynujų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);
- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuoja esama ir istorine informacija apie Kaune garažų paskirties patalpų/pastatų rinką bei, vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;
- Tipinėse, dažniausiai patalpų nuomos rinkoje sudaromose patalpų/pastatų nuomos sutartyse, nuomos kainos indeksacija susiejama su metiniu infliacijos pokyčiu. Nuomos sutartyje nustatoma pradinė nuomos kaina, kuri skaičiuojama vienerius metus. Periodo pabaigoje, t.y po 1-ųjų metų patalpų nuomos yra fiksuojamas LR Statistikos departamento, LR Finansų ministerijos ar kitų šaltinių skelbiamas faktinis praėjusių metų infliacijos dydis kuriuo indeksuojama ateinančių metų (periodo) patalpų nuomos kaina. Remiantis Finansų ministerijos SVKI prognozėmis ir buvo atitinkamam periodui nustatyta nuomos kainų augimo norma. Finansų ministerijos prognozės yra pateikiamos 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 metams (žr. 5.4.1 lentelę).

## Kainų rodikliai

### 5.4.1 lentelė

Rodiklio pavadinimas	2018	2019	2020	2021	2022
			pokytis, procentais		
1. BVP defliatorius	3,4	2,3	2,2	2,1	2,0
2. Namų ūkių vartojimo išlaidų defliatorius	2,4	2,2	2,2	2,1	2,0
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	5,5	5,1	4,0	4,0	4,0
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	0,8	1,3	1,3	1,3	1,3
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	3,6	-0,2	1,2	1,2	1,2
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	4,6	-1,2	1,3	1,3	1,3
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	2,5	2,2	2,2	2,1	2,0

Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt/lt/aktualus-valstybes-finansu-duomenys/ekonomines-raidos-scenarijus>, žiūrėta 2019-12-04

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir patalpų savininkas vadovausis garažų paskirties patalpų/pastatų rinkoje priimtiniomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynųjų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data.
- Periodo pabaigoje (5 metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

### Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į pastato dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Vertinamas pastatas naudojamas garažų/sandėliavimo veiklai. Todėl buvo analizuojami garažų ir sandėliavimo paskirties patalpų, esančių panašių statybos metų pastatuose, nuomos sandoriai, užregistruoti VĮ Registrų centro centrinėje duomenų bazėje, Kauno mieste.

Nuomos sandoriai pateikti žemiau esančioje 5.4.2.1 lentelėje.

### 5.4.2.1 lentelė

Data	Adresas	Nuomos kaina, (be PVM) Eur/mėn.	Nuomojamas plotas, kv.m.	Paskirtis	Statybos metai	Rekonstrukcijos metai
2019-11	Kaunas, D. Poškos g. Nr. 20..30	2.58 Eur/m2/mėn	30.95	Garažų	1995	
2019-09	Kaunas, Perlojos g. Nr. 30..40	1.43 Eur/m2/mėn	204.88	Garažų	1970	
2019-08	Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20	4.16 Eur/m2/mėn	33.67	Garažų	1972	
2019-08	Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20	1.49 Eur/m2/mėn	100.8	Garažų	1972	
2019-06	Kaunas, Miško g. Nr. 10..20	1.63 Eur/m2/mėn	15.31	Garažų	1984	
2019-03	Kaunas, Kaunakiemio g. Nr. 1..10	1.19 Eur/m2/mėn	16.75	Garažų	1972	
2019-02	Kaunas, Islandijos pl. Nr. 180..190	1.97 Eur/m2/mėn	35.11	Garažų	1995	
2018-09	Kaunas, Sandraugos g. Nr. 20..30	4.05 Eur/m2/mėn	30.29	Sandėliavimo	1988	2007
2018-08	Kaunas, R. Kalantos g. Nr. 80..90	8.17 Eur/m2/mėn	152.99	Sandėliavimo	1960	2004
2017-02	Kauno m. sav., Kaunas, Ašigalio g. Nr. 1..10	7.26 Eur/m2/mėn	398.3	Sandėliavimo	1995	2013
2017-05	Kaunas, Kuršių g. Nr. 1..10	6,27 Eur/m2/mėn	308,66	Garažų	1999	2008
2017-05	Kaunas, Jonavos g. Nr. 60..70	3,34 Eur/m2/mėn	175,94	Garažų	1991	

### Nuomos palyginamieji objektai

### 5.4.2.2 lentelė

Data	Adresas	Nuomos kaina, (be PVM) Eur/mėn.	Nuomojamas plotas, kv.m.	Paskirtis	Statybos metai	Rekonstrukcijos metai
2019-09	Kaunas, Perlojos g. Nr. 30..40	1.43 Eur/m2/mėn	204.88	Garažų	1970	
2019-08	Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20	1.49 Eur/m2/mėn	100.8	Garažų	1972	
2019-02	Kaunas, Islandijos pl. Nr. 180..190	1.97 Eur/m2/mėn	35.11	Garažų	1995	

Prognozuojamoms pajamoms apskaičiuoti taikoma vidutinė 1 kv.m nuomos kaina:  $(1,43+1,49+1,97) / 3 = 1,63$  Eur.

## Pajamos

Pajamų kitimo tendencijų prognozavimas atliekamas remiantis prognozuojamu suderinto vartotojų kainų indekso pokyčiu (vidutinis metinis), todėl ateityje prognozuojamas nežymus pajamų didėjimas. Įvertinus patalpų būklę, plotą, dislokacijos vietą, ir kitus faktorius įtakojančius turto nuomos kainą, yra atliekama patalpų nuomos kainų prognozė, kuri pateikta 5.4.3 lentelėje.

### Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos

5.4.3 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Garažas:	182,84	1,63	298	3 576
<b>Viso</b>	<b>182,84</b>	<b>Bendrosios pajamos, EUR (R):</b>		<b>3 576</b>

### Nuomos kainos augimo normos nustatymas

5.4.4 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
<b>Nuomos augimo proc. (A)*</b>	0,0%	2,4%	2,3%	2,1%	2,0%
<b>Augimo normos nustatymas</b>	Pradinė nuomos kaina (numatyta nuomos sutartyje, t.y. turto vertės nustatymo dieną) indeksacija netaikoma: augimo normos dydis - 0,0 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis praėjusių metų (2019 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis - 2,2 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis praėjusių metų (2020 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis - 2,2 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis (2021 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis - 2,1 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis (2022 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis - 2,0 %

\*žr.lentelę Nr. 5.4.1

## Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms patalpų savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis, apskaičiuojamas nuo mokesstinės nekilnojamojo turto vertės, (7190 Eur). Nekilnojamojo turto mokesčio tarifai paskelbti Valstybinės mokesčių inspekcijos. Kauno mieste nekilnojamojo turto mokesčio tarifas taikomas 1,0 proc. Nekilnojamojo turto mokestis yra 72 eurai.

Vartotojas: Anonimas [prisijungti...]  
 Savitarna Kontaktai LT | EN







Pradžia / Turtas ir apribojimai / Nekilnojamojo turto vertinimas / NT vertinimas valstybės reikmėms

**Mokesstinės vertės paieška pagal unikalų numerį**

Unikalus objekto numeris:  (pvz: 2198-8002-1019:0004)

Unikalus numeris: 1996-3007-6014  
 Mokestinė vertė: 7190 Eur

Šaltinis: [https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp), žiūrėta 2019-12-04

- Pastatas vertinamas be žemės sklypo, todėl darom prielaidą, kad žemės nuomos mokestis nemokamas.
- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius, kurių pateiktais duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 72 Eur (BTA draudimas).

Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „NT Valdos“, ir UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų; Atsižvelgus į pastato statybos metus, būklę, plotą, galimų nuomininkų skaičių, išanalizavus turimą informaciją, priimame, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5 proc. nuo bendrųjų pajamų;

5.4.5 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdos“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
<b>Valdymo išlaidos</b>	<b>3,50%</b>	<b>5,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>10,00%</b>

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų; Atsižvelgus į pastato statybos metus, plotą, būklę, išanalizavus turimą informaciją, priimame, išlaidos (atidėjimai) kapitaliniam remontui sudaro 10,0 proc. nuo bendrųjų pajamų;

5.4.6 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2019 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1960-2000 metų	1900-1960 metų statybos, senesnių technologijų/konstruktijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdos“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
<b>Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.</b>	<b>5,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>15,00%</b>

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

#### Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurią sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

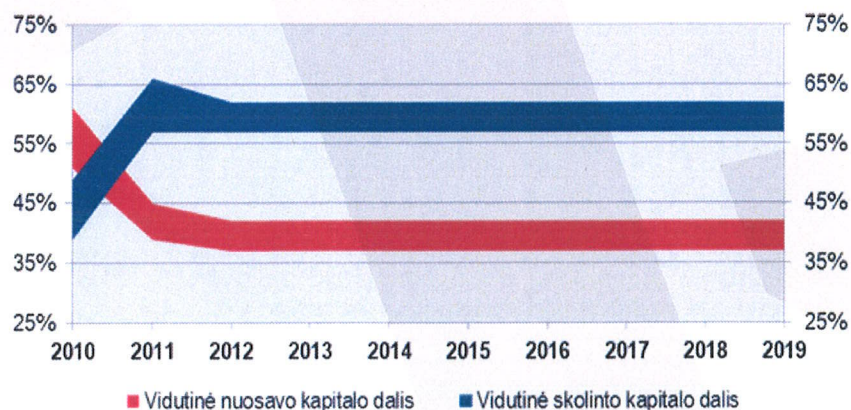
Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

$$d = SKK \times SKD + NKK \times NKD$$

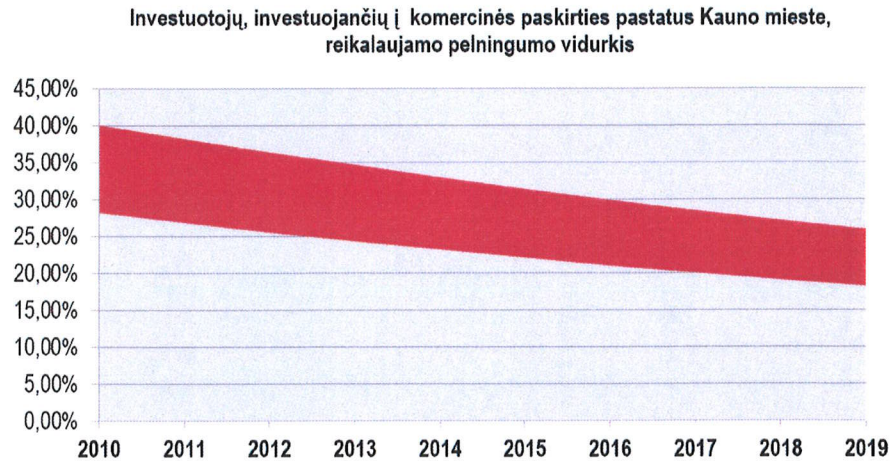
Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

- Remiantis rinkos duomenimis (UAB Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;

#### Nuosavo ir skolinto kapitalo dalys



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, šiuo vertinimo atveju, reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 21 proc.



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinto kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis (laikotarpis nuo 2018-11 iki 2019-10), remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 3,33 proc.

Lietuvos pinigų finansų įstaigų euro zonos ne finansų bendrovių (įmonių) ir namų ūkių (gyventojų) naujiems paskolų susitarimams eurais taikomos vidutinės metinės palūkanų normos. Duomenys pateikiami procentais per metus.

5.4.7 lentelė

	Paskolos įmonėms			Paskolos gyventojams			
	iš viso	iki 1 mln. eurų	nuo 1 mln. eurų	iš viso	vartojimui	būstui įsigyti	kitiems tikslams
2018 - 11	2,74	3,38	2,61	3,65	10,65	2,3	4,88
2018 - 12	3,22	3,52	3,07	3,64	10,62	2,32	4,23
2019 - 01	3,26	3,21	3,27	3,79	11,27	2,25	4,53
2019 - 02	3,3	3,22	3,32	3,84	11,58	2,3	4,86
2019 - 03	2,36	3,18	2,13	4,01	11,11	2,37	5,19
2019 - 04	3,13	3,45	3,02	3,96	10,99	2,42	4,94
2019 - 05	3,16	3,28	3,11	4,09	11,27	2,39	5,7
2019 - 06	2,68	3,35	2,52	3,98	10,63	2,4	5,08
2019 - 07	3,12	3,29	3,09	4,00	10,86	2,41	5,3
2019 - 08	3,07	3,35	2,94	3,97	11,16	2,4	5,45
2019 - 09	2,88	3,31	2,75	3,91	11,18	2,39	5,66
2019 - 10	3,06	3,37	2,9	3,57	10,5	2,37	3,87
<b>12 mėnesių vidurkis</b>		<b>3,33</b>					

Šaltinis: <https://www.lb.lt/lt/paskolu-palukanu-normos>, žiūrėta 2019-12-04.

Diskonto normos skaičiavimo rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje 5.4.8 lentelėje:

5.4.8 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
8,40 % + 2,00 % = 10,40 %	40 proc.	21%	60 proc.	3,33 %
	40 % x 21 % = 8,40 %		60 % x 3,33 % = 2,00 %	

### Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis ir sudaro 8,33 procentų. Neužimtumo 1 mėnesio (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekanciai: 100 proc. (metų pajamos) / 12 mėn. = 8,33 proc. (vieno mėnesio negautos pajamos).

### Grynujų pajamų apskaičiavimas

5.4.9 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%
Bendrosios pajamos (R)	3 576 EUR	3 655 EUR	3 732 EUR	3 806 EUR	3 883 EUR
Draudimas (B)	-72 EUR	-74 EUR	-75 EUR	-77 EUR	-78 EUR
NT mokestis (C)	-72 EUR	-73 EUR	-73 EUR	-73 EUR	-73 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR
Turto valdymo išlaidos, % (e)	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-125 EUR	-128 EUR	-131 EUR	-133 EUR	-136 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, % (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-358 EUR	-366 EUR	-373 EUR	-381 EUR	-388 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-298 EUR	-304 EUR	-311 EUR	-317 EUR	-323 EUR
<b>Grynosios pajamos (H)</b>	<b>2 652 EUR</b>	<b>2 710 EUR</b>	<b>2 769 EUR</b>	<b>2 825 EUR</b>	<b>2 883 EUR</b>

### Objekto kapitalizacijos normos apskaičiavimas periodo pabaigoje

5.4.10 lentelė

Diskonto norma (D)	10,40%
Paskutinio periodo (5 metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,00%
<b>Kap. norma, % (K) = (D) - (A)</b>	<b>8,40%</b>

### Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.4.11 lentelė

Grynosios pajamos (5 metais), EUR (H5)	2 883
Kap. norma, % (K)	8,40
<b>Objekto vertė 5 metais, EUR (I)</b>	<b>34 334</b>

### Rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.4.12 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	2 652	2 710	2 769	2 825	2 883
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)					34 334
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	2 652	2 710	2 769	2 825	37 217
Diskonto norma m periode, koef. (Dm)	0,9058	0,8205	0,7432	0,6732	0,6098
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	2 402	2 224	2 058	1 902	22 695
<b>Objekto vertė, EUR (V)</b>					<b>31 281</b>

*Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.*

Vertinamo turto rinkos vertė, apskaičiuota diskontuotų pinigų srautų metodu yra **31 300 Eur (trisdešimt vienas tūkstantis trys šimtai eurų)**.

Paskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunkcijos sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Atliekant vertinimą pajamų metodu, visi skaičiavimai buvo atliekami naudojant duomenis be PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje vertėje PVM mokestis nėra įskaičiuotas. Atsižvelgiant į tai, jei vykdant pirkimo – pardavimo sandorį PVM mokestis būtų išskiriamas, PVM mokestį reikėtų pridėti prie šioje ataskaitoje, pajamų metodu nustatytos turto vertės.

## 6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

**Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:**

Vertinamo garažo (u.nr. 1996-3007-6014), esančio Kaune, Intako g. 23, rinkos vertė, turto apžiūros dieną (2019-12-04) yra:

**31 300 Eur (trisdešimt vienas tūkstantis trys šimtai eurų).**

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

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Paskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Atliekant vertinimą pajamų metodu, visi skaičiavimai buvo atliekami naudojant duomenis be PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje vertėje PVM mokesčiai nėra įskaičiuotas. Atsižvelgiant į tai, jei vykdant pirkimo – pardavimo sandorį PVM mokesčiai būtų išskiriamas, PVM mokesčių reikėtų pridėti prie šioje ataskaitoje, pajamų metodu nustatytos turto vertės.

**Turto vertintojas: Ramūnas Mikutaitis**

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas  
Nr. 000327, išduotas 2004 m. gegužės mėn. 10 d.

**UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Greta Liutvinaitė**

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis  
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d.

# PASTATAS – GARAŽAS (u.nr. 1996-3007-6014)

(vertinamo objekto pavadinimas)

## TURTO APŽIŪROS AKTAS Nr. 19/12-459K

2019-12-04

(data)

Laisvės al. 45, Kaunas

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Kaunas, Intako g. 23

2. Turto apžiūros data: 2019-12-04

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 16 val. 00 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turta):

Vertinamas turtas dislokuotas Kaune, Intako g. 23. Aplinkinėje vietovėje vyrauja gyvenamosios paskirties pastatai ir neužstatyti žemės sklypai. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Pastatas eksploatuojamas, įrengtas 100 proc. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

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).

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas  
/ Fizinio asmens vardas, pavardė

Lietuvos sporto universitetas

Juridinio/Fizinio asmens buveinė / Adresas

Sporto g. 6, LT-44221 Kaunas

Juridinio asmens kodas /  
Fizinio asmens gimimo data

111951530

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

+370 37 302621

(parašas)

Ramūnas Mikutaitis

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

**TECHNINĖ UŽDUOTIS (DARBO APIMTIS)  
Nr. 19/12-459K**

<i>Užduoties sudarymo data:</i>	2019-12-04
<i>Techninės užduoties sudarymo vieta:</i>	Laisvės al. 45, Kaunas
<b>Užsakovo rekvizitai</b>	
<i>Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė</i>	<b>Lietuvos sporto universitetas</b>
<i>Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data</i>	111951530
<i>Adresas/ Kontaktai</i>	Sporto g. 6, LT-44221 Kaunas, tel. nr. +370 37 302621
<b>Vertintojo rekvizitai</b>	
<i>Teisinė forma, pavadinimas</i>	UAB "Inreal"
<i>Asmens kodas</i>	300576166
<i>Buveinė</i>	T. Narbuto g. 5, Vilnius
<i>Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį</i>	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
<i>Kontaktai</i>	tel. +370 37 20 90 90, fax. +370 37 32 11 23, el.pastas: info@inreal.lt
<i>Tinklapis</i>	www.inreal.lt
<b>Darbo apimties aprašymas</b>	
Šiame darbo apimties aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, kepinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.	
<b>Vertintojo identifikavimas</b>	
<p><b>Vertintojas pareiškia</b>, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. [rašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 062222. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).</p> <p>Vertinimo ataskaitą parengs UAB "Inreal" turto vertintojas Ramūnas Mikutaitis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000327.</p> <p><b>Vertintojas pareiškia</b>, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;</p> <p><b>Vertintojas pareiškia</b>, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;</p> <p><b>Vertintojas pareiškia</b>, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti;</p>	
<b>Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)</b>	Nuosavybės teisė į turtą, kurį sudaro: Pastatas – garažas (un. Nr. 1996-3007-6014), esantis Kaune, Intako g. 23.
<b>Vertės nustatymo pagrindas</b>	Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Vertinimo įkeitimo tikslu pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta nacionalinės Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.
<b>Prielaidos</b>	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;</li> <li>• Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę.</li> </ul> Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą tipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtoms rinkos vertės apibrėžime.
<b>Tyrimo apimtys</b>	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. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.
<b>Užsakovo pateikiami dokumentai</b>	Kadastrinių matavimų byla; Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas.
<b>Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:</b>	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.

<b>Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus</b>	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.
--	--

**Ataskaitos aprašymas**

Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-iajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.

Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, <b>kitu tikslu (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)</b>
------------------------------------	---

Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje
-------------------------------	---

**Darbu atlikimo terminai**

Turto apžiūrėjimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
2019-12-04	2019-12-04	2019-12-10

**Turto vertintojas:**

Ramūnas Mikutaitis

**Vertinimo užsakovas:**

\_\_\_\_\_

**Įgaliotas asmuo:**

Greta Liutvinaitė



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

Registro Nr.: **20/65017**  
Registro tipas: **Statiniai**  
Sudarymo data: **1996-04-23**  
Adresas: **Kaunas, Intako g. 23**

**2. Nekilnojamieji daiktai:**

2.1. **Pastatas - Garažas**  
Unikalus daikto numeris: **1996-3007-6014**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**  
Žymėjimas plane: **1G1p**  
Statybos pabaigos metai: **1963**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Šildymas: **Nešildomas**  
Sienos: **Plytų mūras**  
Stogo danga: **Asbestcementis**  
Aukštų skaičius: **1**  
Bendras plotas: **182.84 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **182.84 kv. m**  
Tūris: **1343 kub. m**  
Užstatytas plotas: **207.00 kv. m**  
Koordinatė X: **6084578.42**  
Koordinatė Y: **501478.54**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **96151 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **25 %**  
Atkuriamoji vertė: **72113 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **25240 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1999-09-27**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **1999-09-27**

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

**4. Nuosavybė:**

4.1. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**  
Daiktas: **pastatas Nr. 1996-3007-6014, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **1996-04-23 Teismo sprendimas Nr. 2-87/96**  
Įrašas galioja: **Nuo 1999-11-15**

**5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra**

**6. Kitos daiktinės teisės :**

6.1. **Turto patikėjimo teisė**  
Patikėtinis: **Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530**  
Daiktas: **pastatas Nr. 1996-3007-6014, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **1996-04-23 Teismo sprendimas Nr. 2-87/96**  
**2012-10-25 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-439**  
Įrašas galioja: **Nuo 2013-07-31**

**7. Juridiniai faktai: įrašų nėra**

**8. Žymos: įrašų nėra**

**9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra**

---

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

---

**11. Registro pastabos ir nuorodos:**

Buvęs adresas Kauno m., Intako g. 7A. Adresas patikslintas Adresų registro duomenimis

---

**12. Kita informacija:**

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,  
kadastrinis Nr.: **1901/0144:370**  
Archyvinės bylos Nr.: **19/23856**

---

**13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:** įrašų nėra

---

2019-12-06 16:07:08

---

Dokumentą atspausdino

RAMŪNAS MIKUTAITIS



ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖ  
**KALINAS** FILIALAS  
MIESTO, RAJONO  
GYVENTOJŲ APTARNAVIMO BIURAS

*Regist. 1994 09 08*

## NEKILNOJAMOJO TURTO DUOMENŲ BYLA

REGISTRO NR. \_\_\_\_\_

TOMAS \_\_\_\_\_ IŠ VISO TOMŲ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(KADASTRO VIETOVĖ)

ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO Nr.:  /  : \_\_\_\_\_

**23856**

(STATINIŲ KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS NR.)

**KALINAS**

(MIESTO, RAJONO PAVADINIMAS)

(SENIŪNIJOS PAVADINIMAS)

(KAIMO PAVADINIMAS)

**JHTAKO 7<sup>a</sup>**

(GATVĖS PAVADINIMAS, NAMO NR.)

**LIETUVOS KŪNO KULTŪROS AKADEMIJA**  
**INSTITUTAS**

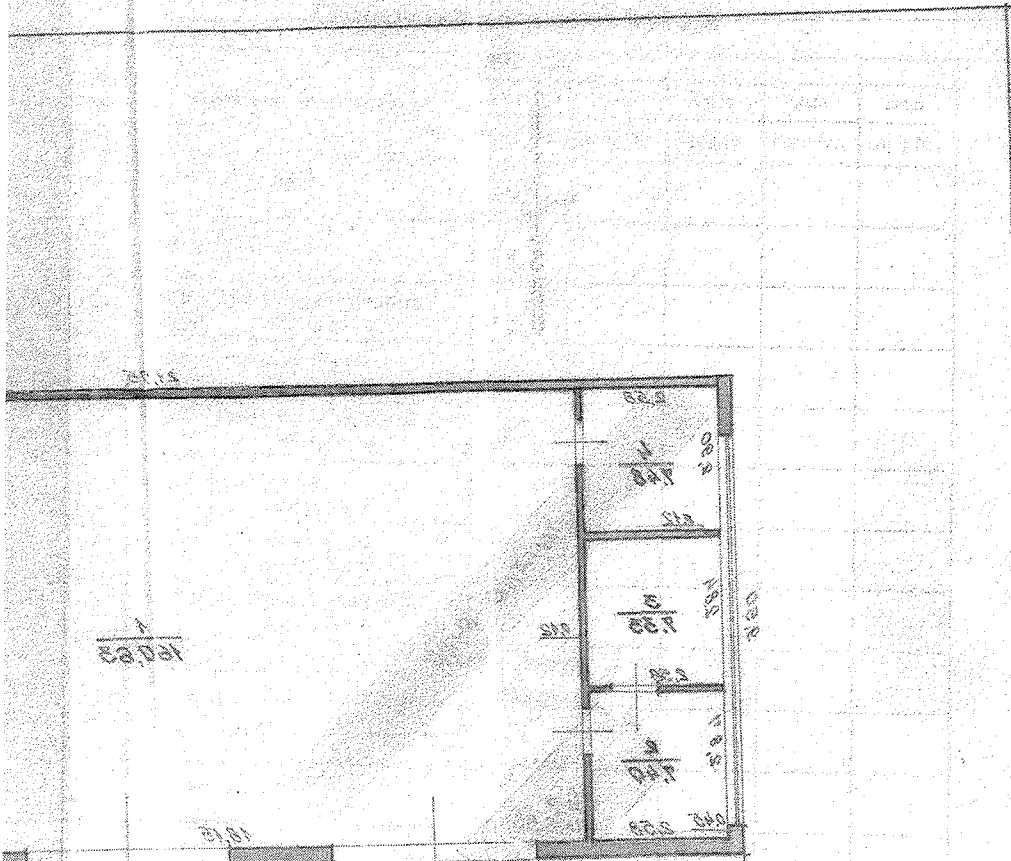
Pradėta **1994. 09. 08.**

Baigta \_\_\_\_\_

Lapų skaičius \_\_\_\_\_

Saugoti nuolat





TVJPP BIURAS

Forma Nr 1  
Patvirtinta: Lietuvos KŪM  
1980 m. rugpjūčio 12 d  
įsakymu Nr 264

Namų vaidos techninės apskaitos kortelė

KAUNAS m. IHTAKO g. vė. skg. Nr 79

KRAMAS	1001	
Miestas	Kv	Skil

Inventorinis Nr

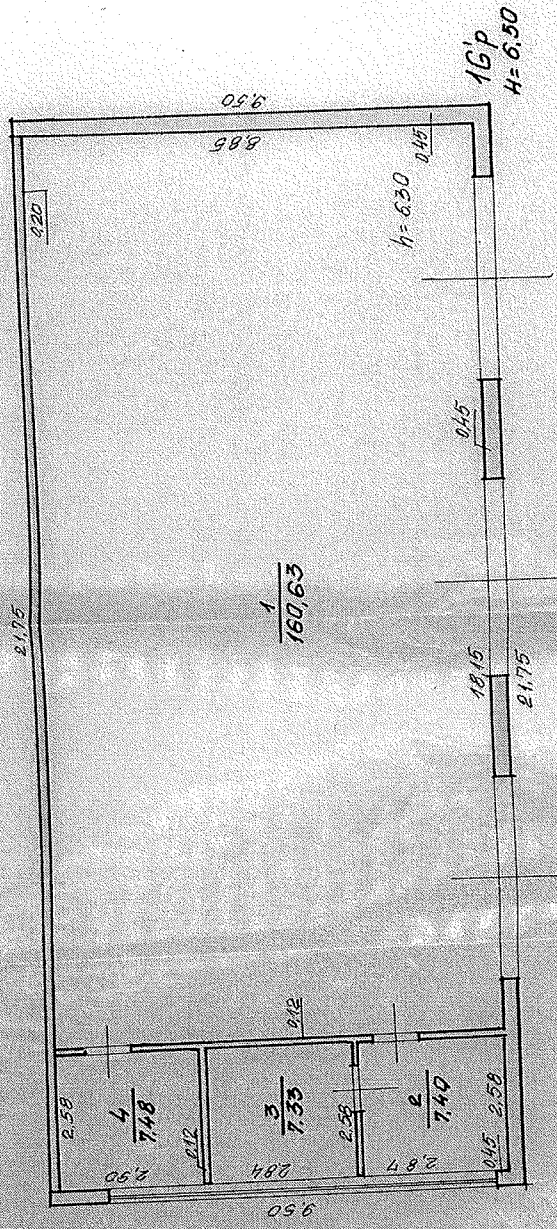
Data	Valdytojas	Vaidoma dalis	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
TEISINĖ REGISTRACIJA 96.08.04		LIETUVOS RESPUBLIKA 1991-09-26 VYRIAUSYBĖS MUTARIMAS NR. 287		
	LIETUVOS KŪNO KULTŪROS INSTITUTAS 16p	KAUNO APYGARDOS TEISMO 1996 m. 04 mėn. 23 d.		
		<b>SPRENDIMAS</b> (NUTARTIS) Cit. bylos Nr. 289/96		<i>Bartuškaitė</i>
TEISINĖ REGISTRACIJA 99.11.15	LIETUVOS KŪNO KULTŪROS AKADEMIJA 16p	1. manės vglgstr. pažym. 9. 06. 01 M. Nr. 009.2.10		<i>Registratori Andrė Smalinskienė</i>

ZEMĖS SKLYPO PLOTAS M<sup>2</sup>

Data	Užstatytas plotas		Neužstatytas plotas										Bendro sklypo plotas		
	viso užstatyto	tame skaič.	Kiemas			sodas, veja		gėlynas,		daržai	naudingas plotas	kitos žemės	viso neužstatyto plotas	išskirta	naudojama
			Viso kiemo	tame skaič.	asfaltas betonas	lauko akmenys	salig viso	sedas	gėlynas						
94.01.20 207															

PASTATŲ SKAICIUS SKLYPE IR JŲ PLOTAS M<sup>2</sup>

Inventoriz. data	Pagrind. pastatų skaičius	Pagalb. pastatų skaičius	Viso pastatų	Gyvenamųjų patalpų							Negyv. patalpų		Viso bendras plotas	
				butų skaičius	gyv. kamb sk	bendras naud plotas	gyvenamųjų kambarių plotas	neįsiges. gyvenamasis plotas	pagalbinis	tamburų ir kt. patalpų plotas	bendras plotas	pagalbinis plotas		
94.03.00	1		1									182,84	182,84	182,84



Republikinis valstybinis projektavimo institutas

projekto pavadinimas: **INTRAKO**

sk. Nr.: **72**

AV. SK. Nr.	1091	10p
AV. SK. Pav.	KRAJMAS	KRAJCELEVIENE

AV. SK. Nr.: **1091**

AV. SK. Pav.: **KRAJMAS**

AV. SK. Nr.: **10p**

AV. SK. Pav.: **KRAJCELEVIENE**

GAUBINĖ GRUPĖ Nr. I. 94. 02 m. 02





# TURTO VERTINTOJO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. A 000327 \*

**Ramūnas Mikutaitis a/k 37205030091**

(vardas, pavardė, asmens kodas)

išlaikė ..... nekilnojamojo turto ..... vertintojo egzaminą  
(sritys)

Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas Vilniuje

..... 2004 m. .... gegužės ..... mėn. 10 ..... d.

Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto tarybos

..... 2004 m. .... gegužės ..... mėn. 7 ..... d.

nutarimu Nr. 3-6 .....

Tarybos pirmininkas

  
Lina Frejūtė



Instituto direktorius

  
Lina Lizūnaitė

# TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA  
TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ

## PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000049

kuriuo įrodoma, kad **UAB „Inreal“**

kodas 300576166

į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

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

Direktorė

A. V.



Lina Lizūnaitė

Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas

## Liudijimas/polisas

Draudimo rūšis: Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas  
Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

Nr. PCAD 062222

DRAUDEJAS	INREAL, UAB, T. Narbuto g. 5, Vilnius, Lietuva, tel. +37052730000, faks. +37052730858, įmonės kodas 300576166
DRAUDIKAS	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Vršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
APDRAUSTA VEIKLA	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
DRAUDIMO LAIKOTARPIS	Galioja nuo 2019-12-08 iki 2020-12-07 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirmą ar visą draudimo įmoką
DRAUDIMO OBJEKTAS	Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesiu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą.
DRAUDIMO SUMA	Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudimui įvykiui:
	580 000,00 EUR (Penki šimtai aštuoniasdešimt tūkstančių EUR 00 ct) 580 000,00 EUR (Penki šimtai aštuoniasdešimt tūkstančių EUR 00 ct)
DRAUDIMO ĮMOKA	4 200,00 EUR (Keturi tūkstančiai du šimtai EUR 00 ct)
Įmokos mokėjimo grafikas:	1 050,00 EUR įmokėti iki 2019-12-08 1 050,00 EUR įmokėti iki 2020-03-08 1 050,00 EUR įmokėti iki 2020-06-08 1 050,00 EUR įmokėti iki 2020-09-08
IŠSKAITA	Beslyginė - 2 900,00 EUR
DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA	2019-12-02, Vilnius

### PASTABOS

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.

Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB "CreditInfo Lietuva" tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumų vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.  
Klientų skundų nagrinėjimo tvarka:



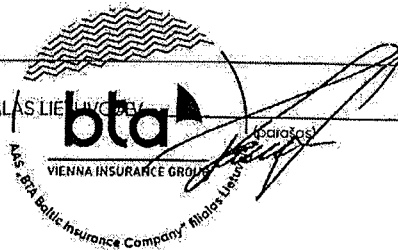
DRAUDEJAS ARBA JO ATSTOVAS:  
INREAL, UAB

DRAUDIKO ATSTOVAS:

AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE  
KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

Jus aptarnavo:

BENEFITA DRAUDIMAS, UADBB  
OLGA BARKAUSKIENĖ  
Tel. 860015530, Latvijų g. 15, Vilnius



1/2



AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103860140, buveinės adresas Spārta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianči per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Vršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva

Tel. +37052600600, faks. +370 52102666  
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt

SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711  
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044080001749252

159154160d9c4f6ab77b10364b112977

# NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.19/12-460K

**UŽSAKOVAS: LIETUVOS SPORTO UNIVERSITETAS**

**VERTINAMAS TURTAS: PASTATAS – GARAŽAS**

**TURTO ADRESAS: KAUNAS, MINTIES RATO G. 13**

**VERTINIMO DATA: 2019-12-04**

**TURTO VERTINTOJAS: RAMŪNAS MIKUTAITIS**

*Ataskaitoje yra 26 lapai pagrindinio teksto ir 14 priedų lapų, iš viso 40 lapų.  
Parngti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.*

## ATASKAITOS NR. 19/12-460K SANTRAUKA

Vertinimo užsakovas	Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centas „Juridinių asmenų registras“
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Sporto g. 6, LT-44221 Kaunas, tel. nr. +370 37 302621
Vertinamas turtas	Pastatas – garažas
Vertinamo turto adresas	Kaunas, Minties Rato g. 13
Vertinimo atvejis	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, kitu tikslu (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)
Apžiūros data	2019-12-04
Vertės nustatymo data	2019-12-04
Pažymos surašymo data	2019-12-10

## Patalpų individualūs požymiai ir kiti duomenys

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas – Garažas/Garažų	1993-8032-9022	20/98861	1968	124.73	1/1 (visas)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Juridinis pagrindas	1995-06-30 Teismo sprendimas Nr. Civ.b.2-4595/95				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė (Patikėtinis: Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530) Juridinis pagrindas: 1995-06-30 Teismo sprendimas Nr. Civ.b.2-4595/95 2012-10-25 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-439				
Juridiniai faktai	[rašų nėra]				
Registro pastabos ir nuorodos	[rašų nėra]				
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.				
Vertinimo metodas	Pajamų metodas				

**Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:**

Vertinamo pastato - garažo (u.nr. 1993-8032-9022), esančio Kaune, Minties Rato g. 13, rinkos vertė, turto apžiūros dieną (2019-12-04) yra: **39 800 Eur (trisdešimt devyni tūkstančiai aštuoni šimtai eurų).**

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą. Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Paskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktyros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

**Turto vertintojas:** Ramūnas Mikutaitis  
Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas  
Nr. 000327, išduotas 2004 m. gegužės mėn. 10 d.

**UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas:** Greta Liutvinaitė  
[rašymo] turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis  
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

## TURINYS

<b>1. BENDROJI DALIS.....</b>	<b>4</b>
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS.....	4
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS.....	5
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS.....	5
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	5
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS.....	5
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS.....	5
1.7. TYRIMO APIMTIS.....	5
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA.....	6
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI.....	6
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS.....	6
<b>2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS.....</b>	<b>7</b>
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIDOS.....	7
2.2. SPECIALIOS PRIELAIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS.....	7
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	8
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI.....	8
<b>3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS.....</b>	<b>9</b>
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA.....	9
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS.....	13
<b>4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA.....</b>	<b>14</b>
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	14
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMIAI.....	16
<b>5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS.....</b>	<b>17</b>
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI.....	17
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS.....	17
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI <sup>1</sup> .....	19
5.4. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI.....	19
<b>6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS.....</b>	<b>26</b>

## PRIEDAI

TURTO APŽIŪROS AKTAS  
TECHNINĖ UŽDUOTIS  
NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS  
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA  
PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA  
TURTO VERTINTOJO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMO KOPIJA  
ĮMONĖS KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMO KOPIJA  
TURTO IR VERSLO VERTINTOJŲ PROFESINĖS ATSAKOMYBĖS DRAUDIMO LIUDIJIMO KOPIJA

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose (8–asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2017).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.<sup>1</sup>
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.<sup>1</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.<sup>1</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo patekimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.<sup>1</sup>
- **Rinkos vertė** – yra apskaičiuota kaina, už kurią turtas yra parduodamas neatsižvelgiant į pardavėjo patirtas pardavimo sąnaudas, ar pirkėjo patirtas pirkimo sąnaudas. Ji nekoreguojama pagal jokių bet kurios šalies tiesiogiai su sandoriu susijusių mokesčių.<sup>4</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **Išlaidų (kaštų) metodas** – vertinimo metodas, grindžiamas ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiančį turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.<sup>4</sup>
- **Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.<sup>1</sup>
- **Turto priklausinys** – tai savarankiškai pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.<sup>2</sup>
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.<sup>3</sup>
- **Garažų paskirties pastatai** - pastatai, skirti transporto priemonėms laikyti ir remontuoti (automobilių, autobusų garažai, geležinkelio vagonų ir troleibusų depai, orlaivių angariai, pastatai, kuriuose įrengtos transporto stovėjimo aikštelės (požeminės ar daugiaaukštės stovėjimo aikštelės), elingai ir pan.).<sup>4</sup>
- **Ekspertinis vertinimas** – tai toks vertinimo būdas, kai vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus ir rodiklius remiantis atskirų turto objektų vertinimo patirtimi ir analize.<sup>5</sup>
- **Tarptautiniai vertinimo standartai** – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.
- **Europos vertinimo standartai** – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

<sup>2</sup> LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74

<sup>3</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2017;

<sup>4</sup> Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2017 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS“

<sup>5</sup> Viešosios įstaigos Lietuvos Respublikos apskaitos instituto standartų tarybos 2003 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1;

## 1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

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

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

## 1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

**Vertintojai pareiškia**, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: T. Narbuto g. 5, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VI Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). [rašymo] turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintojas Ramūnas Mikutaitis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr.000327. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 062222 draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

**Vertintojai pareiškia**, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;

**Vertintojai pareiškia**, kad nėra susiję su 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;

**Vertintojai pareiškia**, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

## 1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė užsakovo Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530, užsakymu, kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, kitu tikslu (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).

## 1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas:

Nuosavybės teisė į turta, kurį sudaro: *Pastatas – garažas (un. Nr. 1993-8032-9022), esantis Kaune, Minties Rato g. 13.*

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: elektros įvadas ir elektros instaliacija.

## 1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

## 1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties 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. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turta ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

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

#### **1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data**

Vertintojas kartu su savininko atstovu apžiūrėjo turta **2019 m. gruodžio 4 d.** Turto vertė nustatyta **2019 m. gruodžio 4 d.** Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta **2019 m. gruodžio 10 d.**

#### **1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai**

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2017;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Europos vertinimo standartai 8–asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2019) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Interaktyvūs žemėlapiai: [www.maps.lt](http://www.maps.lt); [www.bingmaps.com](http://www.bingmaps.com); [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt)

**Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:**

- Kadastrinių matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus).

#### **1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus**

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2017 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

## 2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

### 2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

Žemiau yra pateikiamos prielaidos ir sąlygos, kuriomis remiantis buvo atliekamas vertinimas, tarp jų ir sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui, ir į kurias nebuvo atsižvelgta:

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, [ jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turta ir teisinę jo kontrolę;
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitinkamą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusiu ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

#### Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

### 2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

#### Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

### 2.3. Ribojančios sąlygos

- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovo atstovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo diena;
- Vertintojas naudojami užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teises ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų;
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data;
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu;
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą;
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka;
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

### 2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytomis aplinkybėmis ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui, kredito įstaigai ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kokiame kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

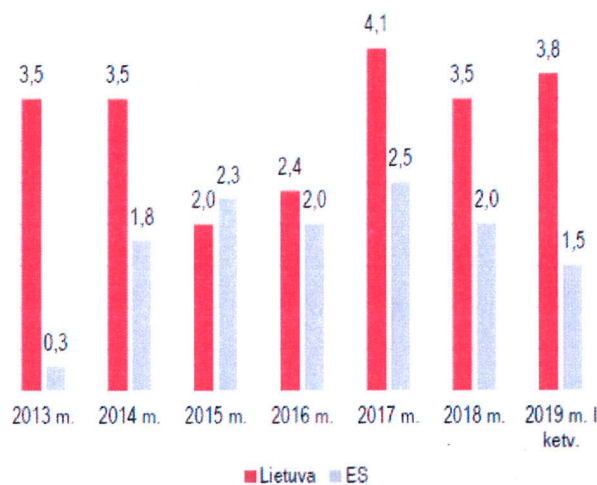
### 3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

#### 3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka EKONOMIKOS APŽVALGA

Nepaisant sulėtėjusios Europos Sąjungos valstybių ekonomikos plėtros 2019 metų pirmą pusmetį, Lietuvos ūkis išlaikė spartų augimo tempą. Pirmą ketvirtį Lietuvos BVP padidėjo 3,8 proc., o antrą ketvirtį, prognozuojame, augimas buvo nedaug lėtesnis negu ankstesnį ketvirtį. Visgi galvojame, kad antrą pusmetį prekių ir paslaugų eksportas sulėtės dėl vangaus pagrindinių eksporto rinkų augimo, todėl išlaikome 3,2 proc. Lietuvos BVP augimo 2019 metais prognozę. Manome, kad ateinančiais metais mūsų šalies ekonomikos plėtra bus lėtesnė ir sieks 2,4 procento.

Per pirmus šių metų mėnesius Lietuvoje sparčiai augo mažmeninė prekyba, pramonės gamyba, daugiau negu prieš metus atlikta ir statybos darbai. Tai įrodo, kad kol kas ekonomika augo stabiliai ir subalansuotai. Dar sumažėjęs nedarbas, sparčiai augantis darbo užmokestis, didesnės negu prieš metus pensijos ir stabili infliacija sudarė palankias sąlygas augti perkamajai galiai, vartotojų pasitikėjimui bei vidaus vartojimui. Mažmeninė prekyba, neįtraukiant degalų prekybos, palyginamosiomis kainomis per pirmus penkis šių metų mėnesius buvo 6,6 proc. (2018 metais 5,2 proc.), o to meto kainomis – 8,2 proc. (2018 metais 6,8 proc.) didesnė negu tokiu pat laikotarpiu prieš metus.

*Lietuvos ir Europos Sąjungos BVP pokyčiai (metinis pokytis palyginamosiomis kainomis, proc.)*



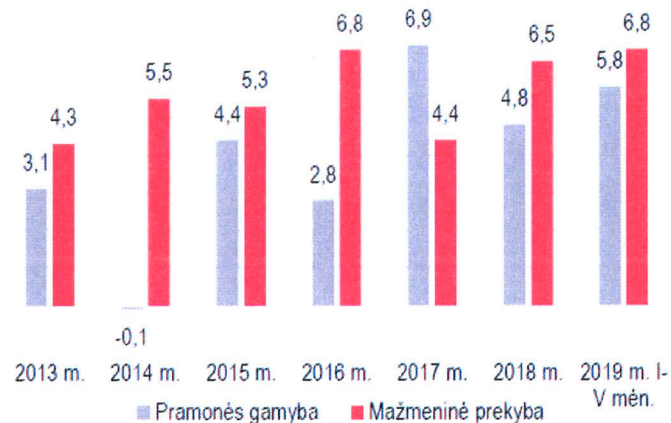
Šaltinis: Eurostatas

Sparčiau negu prieš metus augo ir prekyba maisto ir ne maisto prekėmis. Kaip ir ankstesniais metais, vis didesnę mažmeninės prekybos rinkos dalį pasiima internetinė prekyba – prekybos užsakomuoju pardavimu paštu arba internetu apimtis augo 21,6 procento. Metinė infliacija 2019 metų birželį buvo 2,5 procento. Labiausiai per metus paaugo maisto produktų, maitinimo, apgyvendinimo, sveikatos priežiūros, kultūros paslaugų kainos, tuo tarpu daugiausia pigo drabužiai, avalynė, ryšių paslaugos. Išlaikome savo prognozę, kad šiemet ir kitąmet vidutinė metinė infliacija šalyje bus arti 2,5 procento, o labiausiai brangs paslaugos dėl išliksiančio gana spartaus darbo užmokesčio augimo.

Vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius pirmą 2019 metų ketvirtį Lietuvoje paaugo 9,4 proc. iki 1263 eurų, o darbo užmokestis po mokesčių didėjo net 14,6 proc. iki 803 eurų. Didesnį darbo užmokesčio augimą po mokesčių negu prieš juos lėmė mokesčių ir pensijų reformos, kai ne tik buvo padidintas neapmokestinamas pajamų dydis (NPD), išplėstas jo taikymas, bet ir sumažintas socialinio draudimo tarifas. Visgi vidutinis bruto darbo užmokestis privačiame sektoriuje augo tik 7,2 proc., arba lėčiausiai nuo 2015 metų pabaigos, o tai, nepaisant mažėjančio nedarbo, rodo didėjančią verslo atsargumą mokėti darbuotojams daugiau. SEB bankas prognozuoja, kad šiemet vidutinis darbo užmokestis didės 8,2 proc., kitąmet – 6,5 procento. Vyriausybė jau patvirtino minimalios mėnesio algos (MMA) dydį ties 607 eurais 2020 metams, o tai yra 9,4 proc. daugiau negu šių metų MMA. Dėl didėjančio maksimalaus NPD, MMA gaunančiam asmeniui darbo užmokestis į rankas augs dar sparčiau. Viena vertus, tokie pokyčiai didins mažiausiai uždirbančių gyventojų vartojimo išlaidas, tačiau verslas, kuriame dirba santykinai daugiau MMA ir arti jos gaunančių darbuotojų, turės didinti produktų ar paslaugų kainas, arba susitaikyti su mažesniu pelningumu.

Ekonomiką skatina ir tebedidėjantis dirbančiųjų skaičius. Pirmojo ketvirčio pabaigoje samdomų darbuotojų skaičius Lietuvoje buvo 1,6 proc. didesnis negu prieš metus. Tai daugiausia susiję su gerėjančiomis tarptautinės migracijos tendencijomis – per pirmą pusmetį į Lietuvą atvyko gyventi 4,4 tūkst. daugiau gyventojų, negu išvyko iš Lietuvos. Atvykstančių asmenų skaičius paaugo net 58 proc., ir šis pokytis nėra susijęs vien tik su asmenimis iš trečiųjų šalių – daugiau sulaukta ir grįžtančių į Lietuvą lietuvių kilmės asmenų. Tikėtina, kad nors ir lėčiau, bet gerėsimi ekonominė padėtis Lietuvoje turėtų padėti susigrąžinti daugiau išvykusių ir artimiausiais metais. Tiesa, po Mobilumo paketo priėmimo Europos Parlamente balandžio pradžioje atsirado kur kas daugiau neapibrėžtumo dėl transporto bendrovių plėtros Lietuvoje, todėl, jeigu šios bendrovės pradės iškelti savo veiklą į Lenkiją ar Vakarų Europos šalis, dirbančių užsieniečių skaičius šalyje ims trauktis.

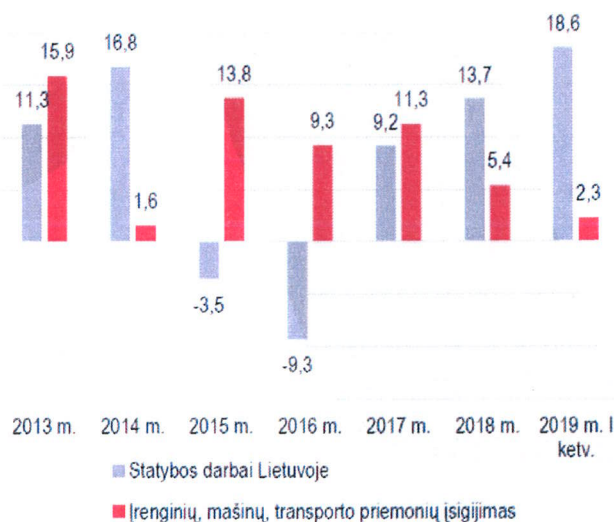
**Pramonės gamyba ir mažmeninė prekyba (metinis pokytis palyginamosiomis kainomis, proc.)**



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės atstovų pasitikėjimo rodikliai pastaraisiais mėnesiais tapo prastesni, ir tai nestebina atsižvelgus į smukusias pramonės atstovų Europoje nuotaikas bei tai, kad pramonės gamyba ES metų pradžioje balansavo tarp augimo ir kritimo. Tuo tarpu Lietuvoje apdirbamoji gamyba per penkis 2019 metų mėnesius ūgtelėjo net 6,6 procento. Augo daugelio svarbiausių pramonės sektoriaus šakų gamyba, todėl gamybos plėtra liko subalansuota ir rodo, kad mūsų regionas išliko konkurencingas. Beje, lietuviškos kilmės prekių eksportas, neįtraukus mineralinių produktų, per pirmus šių metų penkis mėnesius ūgtelėjo 10,5 proc. ir didėjo į devynias iš dešimties svarbiausių eksporto rinkų. Tiesa, nesitikime, kad antrą pusmetį Lietuvos pramonei pavyks išlaikyti tokį plėtros tempą, ir vangus išorės paklausos augimas pristabdys pramonės pardavimų plėtrą. Tuo pačiu matome, kad Lietuva vis dar išlieka patraukli užsienio investuotojams, todėl daugiau investavus į kvalifikuotų darbuotojų paruošimą šalyje, būtų galima išlaikyti ganėtinai sparčią pramonės plėtrą ir vidutiniu laikotarpiu.

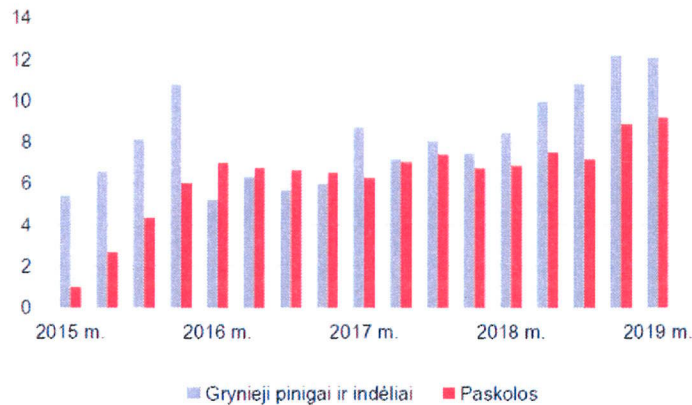
**Statybos darbai ir investicijos į įrangą, mašinas, transporto priemones (metinis pokytis palyginamosiomis kainomis, proc.)**



Šaltinis: Statistikos departamentas

Statybos darbų užsakymų trūkumu pirmą pusmetį neturėjo skūstis ir statybų sektoriaus įmonės. Palyginamosiomis kainomis, statybos darbų Lietuvoje pirmą ketvirtį buvo atlikta 18,6 proc. daugiau negu prieš metus. Tikėtina, kad panašus augimas išliks visus 2019 metus, ir augs tiek gyvenamųjų bei negyvenamųjų pastatų, tiek ir inžinerinių statinių statybos darbų apimtis. Didelę įtaką statybų darbams šiemet daro ne tik suintensyvėjęs ES lėšų panaudojimas bei didesnės valstybės investicijos į kelių, uosto, energetikos sektoriuose, bet ir išliekantis privataus verslo investicijų į sandėlius ir gamybos patalpas augimas. Tiesa, nerimą kelia lėtėjantis našių investicijų didėjimas pastaraisiais ketvirčiais – pirmą ketvirtį investicijos į įrenginius ir mašinas augo tik 2,3 procento, o tai, veikiausiai, yra didesnio eksportuojančio verslo atsargumo atspindys.

**Namų ūkių turimi grynieji pinigai ir indėliai bei turimos paskolos (metinis pokytis, proc.)**



Šaltinis: Lietuvos bankas

Sparčiai augančios gyventojų pajamos, teigiami lūkesčiai dėl artimiausios ateities perspektyvų, stabiliai augantis bankų skolinimas būsto įsigijimui (metinis bankų būsto paskolų portfelio augimas buvo 8,6 proc. gegužę), padidėjusi būsto pasiūla lemia, kad pirmą metų pusmetį ir pirminė, ir antrinė gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka buvo labai aktyvi. Tai, kad kainos sparčiau augo regionuose, o ne sostinėje, Kaune, ar Klaipėdoje, taip pat rodo, kad pastaruosiu metu sparčiai gerėjo ir mažesnių regionų gyventojų finansinė padėtis. Tiesa, gyvenamojo būsto rinkos aktyvumas antrą pusmetį turėtų nurimti po labai spartaus augimo pirmą metų pusmetį.

## Kaunas

### STATISTINIAI NEKILNOJAMOJO TURTO DUOMENYS<sup>6</sup>

Kaunas įsikūręs Lietuvos vidurio lygumos pietrytiniame pakraštyje. Kaunas išsidėstęs dviejų didžiausių Lietuvos upių – Nemuno ir Neries slėnių terasose ir prie slėnių teritorijose. Iš Rytų miestą riboja Kauno marių telkinys, o iš šiaurės rytų – Gaižiūnų miškų masyvas.

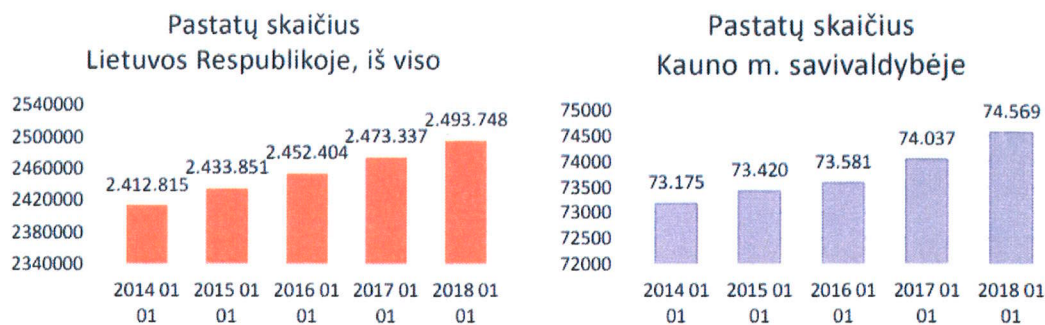
Kauno miestas yra centrinėje šalies teritorijos dalyje, nuo sostinės yra nutolęs apie 100 kilometrų, nuo didžiausio šalies uosto Klaipėdos – 212 kilometrų. Kaunas yra pagrindinių Lietuvos susisiekimo kelių sankryžoje. Čia susikerta dviejų Europos transporto koridorių – IX-ojo ir I-ojo (Via Baltica) trasos. 13,8 km atstumu į šiaurės rytus nuo Kauno miesto centro yra įsikūręs tarptautinis Kauno oro uostas, išplėtotą geležinkelio infrastruktūra.

Bendras miesto plotas – 15,7 tūkst.ha.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 287665 gyventojai, tai yra 2403 gyventojais (0,83 proc.) mažiau nei 2017 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Čia per pastaruosius ketverius metus (2014–2017) sumažėjo 15145 gyventojais (5 proc.).

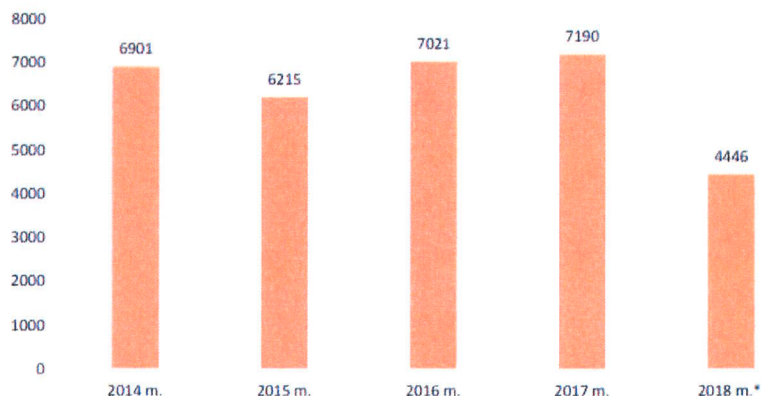
Registrų centro duomenimis, per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 493 748 pastatai, tai yra 20 411 pastatų (0,83 proc.) daugiau nei prieš metus ir 80 933 pastatais (3,35 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 18 553 pastatai (0,76 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 036 pastatai (0,87 proc.) – 2015 metų pradžioje.

<sup>6</sup> Šaltinis. VĮ Registrų centras, 2019. Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=53>, [žiūrėta: 2019-12-04];



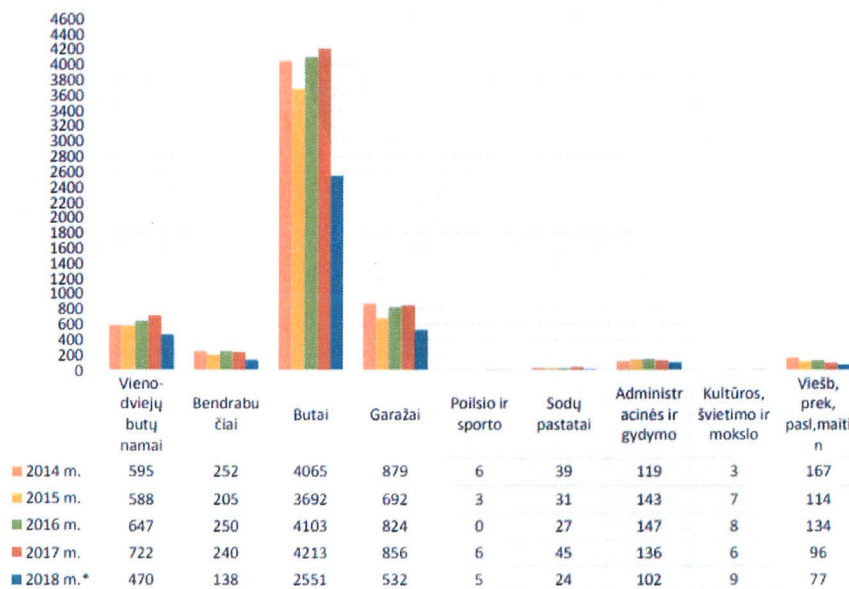
*Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika*

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2018 m. sausio 1 d. Kauno miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 74 569 pastatai, tai yra 532 pastatais (0,72 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 394 pastatais (1,91 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 161 pastatas (0,22 proc.) fiksuojamas 2016 metų pradžioje, didžiausias – 532 pastatai (0,72 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.



*2014–2018 m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius*

Kauno miesto savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018 metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2017 metais (7190), mažiausiai – 2015 m. (6215). 2016 metais perleista 11,48 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2015 metais ir 2,35 proc. mažiau nei 2017 metais. 2018 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



*2014–2018 m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes*

Kauno miesto savivaldybėje 2014–2018 metų laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 71 889 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai ir garažai.

2017 m. daugiausia parduota butų – 4213, tai yra 2,61 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleisti 4103 butai. Garažų rinka aktyviausia buvo 2014 m. ir 2017 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 879 ir 856 objektai. Kauno mieste aktyvi yra vieno – dviejų butų namų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2017 m. perleisti 722 vieno – dviejų butų namų paskirties pastatai, 2016 m. – 647, 2015 m. – 588 pastatai. 2017 m. perleista 240 bendrabučiai, 96 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių objektai, bei 136 administracinės bei gydymo paskirčių objektai.

Kultūros ir mokslo, sodų bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

### 3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

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

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- a) nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- c) vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas yra Kaune, Minties Rato gatvėje. Aplinkui vyrauja visuomeninės ir gyvenamosios paskirties objektai. Turto apžiūros dieną, pastatas buvo naudojamos sandėliavimui. **Vertinamo turto išplanavimas, pastato konstruktyvas, paskirtis, buvimo vieta, sumontuota inžinierinė įranga, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas esamai paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Alternatyvus panaudojimas yra ekonomiškai nenaudingas.** Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

---

<sup>1</sup>Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2017;

## 4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

### 4.1. Vertinamo turto aprašymas

Vertinamas pastatas – garažas esantis Kaune, Minties Rato g. 13. Objektas yra teritorijoje apribotoje Aukštaičių, K. Petrausko P. Vaičičiaio ir Minties Rato gatvėmis. Aplinkui vyrauja visuomeninės, komercinės ir gyvenamosios paskirties objektai. Patalpos dislokuotos Žaliakalnio seniūnijoje, gerai matomos. Tame pačiame pastate, kuriame yra vertinamas turtas yra įsikūręs Kauno miesto savivaldybės visuomenės sveikatos biuras. Netoliese vertinamo objekto yra Valstybinė darbo inspekcija (Kauno skyrius), Nacionalinė Futbolo Akademija (Futbolo krubas), Kauno vandenys ie Ledo Arena. Patogus susiekimas su kitomis miesto dalimis tiek visuomeniniu transportu (artimiausios viešojo transporto stotelės K. Petrausko gatvėje gatvėje „K. Petrausko g.“ ir „Ledo arena“ – maždaug už 400 metrų), tiek individualiu transportu. Vertinamas turtas nuo Kauno miesto nutolęs apie 3 km, objektas dislokuotas 15.6 verčių zonoje.

15.6 zona – Žaliakalnio dalis tarp Vydūno al., Radastų gatvės ir Savanorių prospekto. Teritorija yra arti miesto centro, joje išvystyta infrastruktūra, puikus susisiekimas su kitais miesto rajonais. Čia esantys Kauno technologijos universitetas, zoologijos sodas, Kauno miesto viešoji biblioteka. Dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas. Pagrindinėse gatvėse koncentruojasi visuomeniniai, komerciniai objektai. Zonoje ribota nekilnojamojo turto pasiūla. Šie veiksniai įtakoja aukštas nekilnojamojo turto kainas. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.5 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną. <sup>1</sup>



Vietovė ir gretimybės <sup>2</sup>

Vertinamas vieno aukšto plytų mūro, garažas, statytas 1968 m. Bendras pastato plotas – 124.73 kv.m, pagrindinis plotas – 124.73 kv.m, tūris – 432 kub.m. Apžiūros dieną pastatas buvo naudojamas daiktų laikymui. Pastatas, dislokuotas prestižiniame rajone, Žaliakalnyje. NTRC duomenų banke registruotas pastato baigtumas 100%. Komunikacijos: elektros įvadas ir instaliacija. Šildymo nėra.

Vertinamo turto foto fiksacija:



Garažo fasado fragemntai

<sup>1</sup> Šaltinis. VĮ Registrų centras, 2019. Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=53>, [žiūrėta: 2019-12-04];

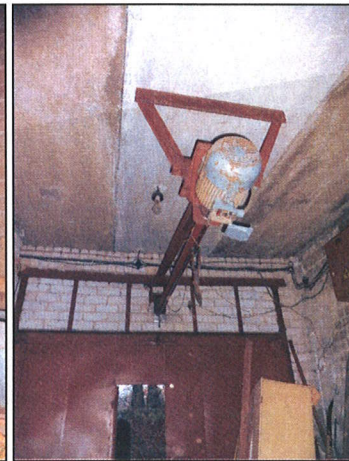
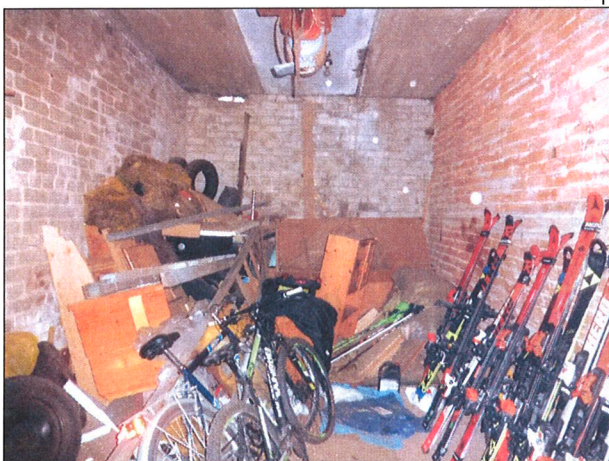
<sup>2</sup> Šaltinis. Prieiga per internetą: <http://www.maps.lt/map>, [žiūrėta: 2019-12-04];



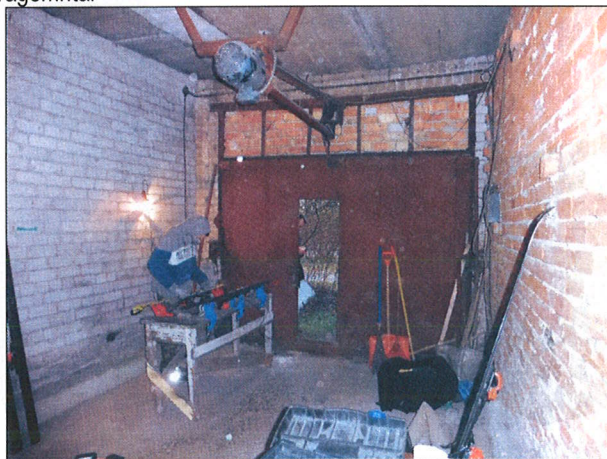
Garažo fasado fragmentai



Garažo patalpos fragmentai



Garažo patalpos fragmentai



Garažo patalpos fragmentai

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Pastatas dislokuotas Žaliakalnyje, uždara teritorija;
- Asfaltuotas privažiavimas.

#### 4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Vertinamas turtas:

<b>Vertinamas turtas</b>	Pastatas – garažas
<b>Vertinamo turto adresas</b>	Kaunas, Minties Rato g. 13

Vertinamų statinių juridinė ir techninė charakteristika:

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris/ Pastato žymėjimas plane	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas – Garažas/Garažų	1993-8032-9022/ 1G1p	20/98861	1963	182.84	1/1 (visas)
<b>Savininkas</b>	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
<b>Juridinis pagrindas</b>	1995-06-30 Teismo sprendimas Nr. Civ.b.2-4595/95				
<b>Valdymo teisė</b>	Nuosavybės teisė				
<b>Kitos daiktinės teisės</b>	Turto patikėjimo teisė (Patikėtinis: Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530) Juridinis pagrindas: 1995-06-30 Teismo sprendimas Nr. Civ.b.2-4595/95 2012-10-25 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-439				
<b>Juridiniai faktai</b>	[rašų nėra]				
<b>Daikto registravimas ir kadastro žymos</b>	[rašų nėra]				
<b>Registro pastabos ir nuorodos</b>	[rašų nėra]				

#### Garažas. Kita informacija:

• <b>Pamatai:</b>	Gelžbetoniniai	• <b>Išorinės sienos:</b>	Plytų mūras
• <b>Vidinės pertvaros:</b>	Plytų mūras	• <b>Perdangos:</b>	Gelžbetoninės
• <b>Stogas:</b>	Stogas sutapdintas, dengtas rulonine danga	• <b>Langai:</b>	Nėra
• <b>Vidaus durys:</b>	Nėra	• <b>Įėjimo durys/vartai:</b>	Metalinės/Metaliniai
• <b>Išorinė apdaila:</b>	Plytų mūras, be papildomos apdailos	• <b>Inžinerinės komunikacijos ir įranga:</b>	Elektra
• <b>Sienų apdaila:</b>	Plytų mūras, be papildomos apdailos	• <b>Šildymas:</b>	Nėra
• <b>Grindų danga:</b>	Betonas, be papildomos apdailos	• <b>Fizinė būklė:</b>	Pastatas eksploatuojamas, baigtumas 100 proc.
• <b>Lubų apdaila:</b>	Perdanga, be papildomos apdailos	<b>Patalpų eksplikacija</b>	Žiūr. ataskaitos priedus

## 5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

### 5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:<sup>1</sup>

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

### 5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

*Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.*

**Lyginamasis metodas.** Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

#### **Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės**

Buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys apie per 36 mėn. iki vertinimo datos, Kauno mieste įvykdytus garažų paskirties pastatų/patalpų su žemės sklypais pirkimo – pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastabėta, kad rinkoje neįvyko pakankamai panašių pirkimo – pardavimo sandorių. Vertinamo pastato plotas 124,73 kv.m., todėl buvo analizuojami didesnio ploto pastatai (nuo 80 iki 160 kv.m.), statyti 1950 - 1999 metais. Per analizuojamą laikotarpį įvyko 19 sandorių. Iš jų 12 sandorių, kur buvo parduoti garažai su kitos paskirties pastatais. Vienas pastatas buvo parduotas su administracinėmis patalpomis. Kiti objektai buvo parduoti vietovėse kurios ženkliai skyrėsi nuo vertinamo objekto vietos

Per analizuojamą laikotarpį neįvyko nei vienas sandoris kur buvo parduotas panašus turtas. Atsižvelgiant į tai, kad nebuvo pakankamai panašių pastatų pirkimo-pardavimo sandorių (reikia mažiausiai 3 panašių parduotų objektų), lyginamasis metodas nebuvo taikytas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

#### **Išlaidų (kaštų) metodas.**

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio 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. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

- nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos;
- nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- suskaidymo skaičiavimo modeliu;
- gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
- rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

#### ***Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.***

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, šiuo vertinimo atveju, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

#### ***Pajamų metodas.***

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Taikant ***diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą***, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję gryniesi būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

- pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
- numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
- remonto ir eksploataavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
- pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

***Kapitalizavimo skaičiavimo būdas*** dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

### ***Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės***

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje garažų paskirties pastatai/patalpos gali būti nuomojamos, o vertinamas turtas gali teikti pajamas, bei į tai, kad vertintojas turi sukaukęs patikimų duomenų apie garažų paskirties pastatų/patalpų nuomos kainas, patalpų užimtumą, valdymo išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju taikomas.

### ***Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės.***

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5 metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

### **5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai<sup>1</sup>**

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinis režimas (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

### **5.4. Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai**

#### **Taikytos formulės ir skaičiavimo seka**

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirinko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas euras šiandien yra vertingesnis už vieną eurą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai gražos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną litą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

$GP_n$  - metinės grynosios pajamos;

$BP$  – bendrosios pajamos;

$VI$  – veiklos išlaidos.

Skaičiuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E + D)} + k_d \frac{D}{(E + D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;  $k_e$  – nuosavo kapitalo kaštai;  $k_d$  – skolinto kapitalo kaštai;  $E$  - nuosavas kapitalas;  $D$  – skolintas kapitalas.

Skaičiuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

$OV_n$  - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;  $GP_n$  - metinės grynosios pajamos;  $KN$  - kapitalizavimo norma.

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RDV = \frac{OV_n}{(1 + r)^n}$$

$RDV$  – pajamų iš objekto pardavimo dabartinė (išėjimo) vertė;

$OV_n$  – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

$r$  – diskonto norma;  $n$  – periodas

Dabartinė kapitalo grąžos rinkos vertė paskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

### Grynujų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);
- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuoja esama ir istorine informacija apie Kaune garažų paskirties patalpų/pastatų rinką bei, vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;
- Tipinėse, dažniausiai patalpų nuomos rinkoje sudaromose patalpų/pastatų nuomos sutartyse, nuomos kainos indeksacija susiejama su metiniu infliacijos pokyčiu. Nuomos sutartyje nustatoma pradinė nuomos kaina, kuri skaičiuojama vienerius metus. Periodo pabaigoje, t.y po 1-ųjų metų patalpų nuomos yra fiksuojamas LR Statistikos departamento, LR Finansų ministerijos ar kitų šaltinių skelbiamas faktinis praėjusių metų infliacijos dydis kuriuo indeksuojama ateinančių metų (periodo) patalpų nuomos kaina. Remiantis Finansų ministerijos SVKI prognozėmis ir buvo atitinkamam periodui nustatyta nuomos kainų augimo norma. Finansų ministerijos prognozės yra pateikiamos 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 metams (žr. 5.4.1 lentelę).

## Kainų rodikliai

### 5.4.1 lentelė

Rodiklio pavadinimas	2018	2019	2020	2021	2022
			pokytis, procentais		
1. BVP defliatorius	3,4	2,3	2,2	2,1	2,0
2. Namų ūkių vartojimo išlaidų defliatorius	2,4	2,2	2,2	2,1	2,0
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	5,5	5,1	4,0	4,0	4,0
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	0,8	1,3	1,3	1,3	1,3
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	3,6	-0,2	1,2	1,2	1,2
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	4,6	1,2	1,3	1,3	1,3
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	2,5	2,2	2,2	2,1	2,0

Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt/lt/aktualus-valstybes-finansu-duomenys/ekonomines-raidos-scenarijus>, žiūrėta 2019-12-04

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir patalpų savininkas vadovausis garažų paskirties patalpų/pastatų rinkoje priimtinomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynujų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data.
- Periodo pabaigoje (5 metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

### Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į pastato dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Vertinamas pastatas naudojamas garažų/sandėliavimo veiklai. Todėl buvo analizuojami garažų, garažų ir sandėliavimo paskirties pastatų, esančių panašių statybos metų pastatuose, nuomos sandoriai, užregistruoti VĮ Registrų centro centrinėje duomenų bazėje, Kauno mieste.

Nuomos sandoriai pateikti žemiau esančioje 5.4.2.1 lentelėje.

### 5.4.2.1 lentelė

Data	Adresas	Nuomos kaina, (be PVM) Eur/mėn.	Nuomojamas plotas, kv.m.	Paskirtis	Statybos metai	Rekonstrukcijos metai
2019-11	Kaunas, D. Poškos g. Nr. 20..30	2.58 Eur/m2/mėn	30.95	Garažų	1995	
2019-09	Kaunas, Perlojos g. Nr. 30..40	1.43 Eur/m2/mėn	204.88	Garažų	1970	
2019-08	Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20	4.16 Eur/m2/mėn	33.67	Garažų	1972	
2019-08	Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20	1.49 Eur/m2/mėn	100.8	Garažų	1972	
2019-06	Kaunas, Miško g. Nr. 10..20	1.63 Eur/m2/mėn	15.31	Garažų	1984	
2019-03	Kaunas, Kaunakiemio g. Nr. 1..10	1.19 Eur/m2/mėn	16.75	Garažų	1972	
2019-02	Kaunas, Islandijos pl. Nr. 180..190	1.97 Eur/m2/mėn	35.11	Garažų	1995	
2018-09	Kaunas, Sandraugos g. Nr. 20..30	4.05 Eur/m2/mėn	30.29	Sandėliavimo	1988	2007
2018-08	Kaunas, R. Kalantos g. Nr. 80..90	8.17 Eur/m2/mėn	152.99	Sandėliavimo	1960	2004
2017-02	Kauno m. sav., Kaunas, Ašigalio g. Nr. 1..10	7.26 Eur/m2/mėn	398.3	Sandėliavimo	1995	2013
2017-05	Kaunas, Kuršių g. Nr. 1..10	6,27 Eur/m2/mėn	308,66	Garažų	1999	2008
2017-05	Kaunas, Jonavos g. Nr. 60..70	3,34 Eur/m2/mėn	175,94	Garažų	1991	

### Nuomos palyginamieji objektai

### 5.4.2.2 lentelė

Data	Adresas	Nuomos kaina, (be PVM) Eur/mėn.	Nuomojamas plotas, kv.m.	Paskirtis	Statybos metai	Rekonstrukcijos metai
2019-11	Kaunas, D. Poškos g. Nr. 20..30	2.58 Eur/m2/mėn	30.95	Garažų	1995	
2019-06	Kaunas, Miško g. Nr. 10..20	1.63 Eur/m2/mėn	15.31	Garažų	1984	
2019-08	Kaunas, Draugystės g. Nr. 10..20	4.16 Eur/m2/mėn	33.67	Garažų	1972	
2017-05	Kaunas, Jonavos g. Nr. 60..70	3,34 Eur/m2/mėn	175,94	Garažų	1991	

Prognozuojamoms pajamoms apskaičiuoti taikoma vidutinė 1 kv.m nuomos kaina:  $(2,58+1,63+4,16+3,34) / 4 = 2,93$  Eur.

## Pajamos

Pajamų kitimo tendencijų prognozavimas atliekamas remiantis prognozuojamu suderinto vartotojų kainų indekso pokyčiu (vidutinis metinis), todėl ateityje prognozuojamas nežymus pajamų didėjimas. Įvertinus patalpų būklę, plotą, dislokacijos vietą, ir kitus faktorius įtakojančius turto nuomos kainą, yra atliekama patalpų nuomos kainų prognozė, kuri pateikta 5.4.3 lentelėje.

### Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos

5.4.3 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Garažas:	124,73	2,93	365	4 386
<b>Viso</b>	<b>124,73</b>	<b>Bendrosios pajamos, EUR (R):</b>		<b>4.386</b>

### Nuomos kainos augimo normos nustatymas

5.4.4 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
<b>Nuomos augimo proc. (A)*</b>	0,0%	2,4%	2,3%	2,1%	2,0%
<b>Augimo normos nustatymas</b>	Pradinė nuomos kaina (numatyta nuomos sutartyje, t.y. turto vertės nustatymo dieną) indeksacija netaikoma: augimo normos dydis - 0,0 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis praėjusių metų (2019 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis - 2,2 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis praėjusių metų (2020 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis - 2,2 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis (2021 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis - 2,1 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis (2022 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis - 2,0 %

\*žr.lentelę Nr. 5.4.1

## Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms patalpų savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis, apskaičiuojamas nuo mokeskinės nekilnojamojo turto vertės, (16600 Eur). Nekilnojamojo turto mokesčio tarifai paskelbti Valstybinės mokesčių inspekcijos. Kauno mieste nekilnojamojo turto mokesčio tarifas taikomas 1,0 proc. Nekilnojamojo turto mokestis yra 166 eurai.

Savitarna Kontaktai LT | EN



[Pradžia](#) / [Turtas ir apribojimai](#) / [Nekilnojamojo turto vertinimas](#) / [NT vertinimas valstybės reikmėms](#)

### Mokeskinės vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalus objekto numeris:	<input type="text" value="1993-8032-9022"/>	(pvz: 2198-8002-1019:0004)
<input type="button" value="Išvalyti"/>	<input type="button" value="Ieškoti"/>	<input type="button" value="Atgal"/>

Unikalus numeris: **1993-8032-9022**

Mokeskinė vertė: **16600 Eur**

Šaltinis: [https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp), žiūrėta 2019-12-04

- Pastatas vertinamas be žemės sklypo, todėl darom prielaidą, kad žemės nuomos mokestis nemokamas.
- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius, kurių pateiktais duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 50 Eur (BTA draudimas).

Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „NT Valdos“, ir UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų; Atsižvelgus į pastato statybos metus, atliktą remontą, plotą, esamų/galimų nuomininkų skaičių, išanalizavus turimą informaciją, priimame, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5 proc. nuo bendrųjų pajamų;

5.4.5 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdos“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
<b>Valdymo išlaidos</b>	<b>3,50%</b>	<b>5,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>10,00%</b>

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų; Atsižvelgus į pastato statybos metus, plotą, atliktą remontą, išanalizavus turimą informaciją, priimame, išlaidos (atidėjimai) kapitaliniam remontui sudaro 10,0 proc. nuo bendrųjų pajamų;

5.4.6 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2019 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1960-2000 metų	1900-1960 metų statybos, senesnių technologijų/konstruktijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdos“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
<b>Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.</b>	<b>5,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>15,00%</b>

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

#### Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurią sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

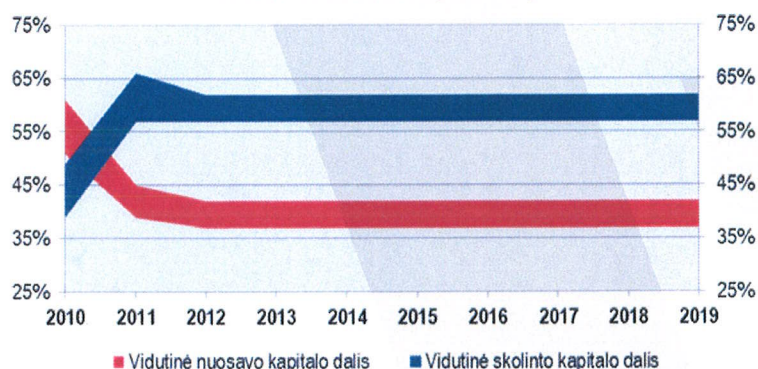
Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

$$d = SKK \times SKD + NKK \times NKD$$

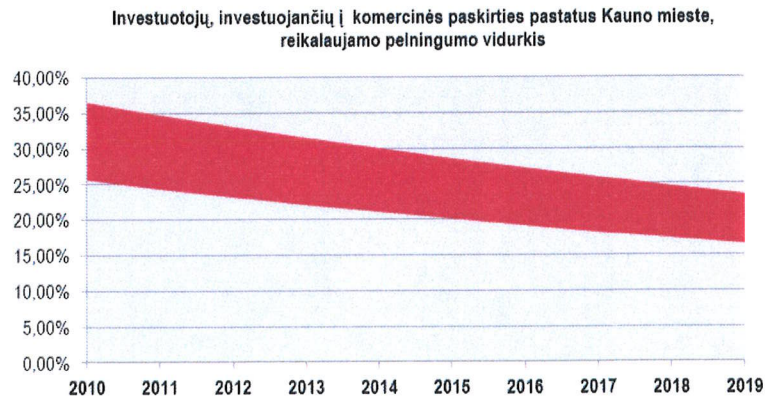
Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

- Remiantis rinkos duomenimis (UAB Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;

#### Nuosavo ir skolinto kapitalo dalys



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, šiuo vertinimo atveju, reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 20 proc.



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolino kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis (laikotarpis nuo 2018-11 iki 2019-10), remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 3,33 proc.

Lietuvos pinigų finansų įstaigų euro zonos ne finansų bendrovių (įmonių) ir namų ūkių (gyventojų) naujiems paskolų susitarimams eurais taikomos vidutinės metinės palūkanų normos. Duomenys pateikiami procentais per metus.

5.4.7 lentelė

	Paskolos įmonėms			Paskolos gyventojams			
	iš viso	iki 1 mln. eurų	nuo 1 mln. eurų	iš viso	vartojimui	būstui įsigyti	kitiems tikslams
2018 - 11	2,74	3,38	2,61	3,65	10,65	2,3	4,88
2018 - 12	3,22	3,52	3,07	3,64	10,62	2,32	4,23
2019 - 01	3,26	3,21	3,27	3,79	11,27	2,25	4,53
2019 - 02	3,3	3,22	3,32	3,84	11,58	2,3	4,86
2019 - 03	2,36	3,18	2,13	4,01	11,11	2,37	5,19
2019 - 04	3,13	3,45	3,02	3,96	10,99	2,42	4,94
2019 - 05	3,16	3,28	3,11	4,09	11,27	2,39	5,7
2019 - 06	2,68	3,35	2,52	3,98	10,63	2,4	5,08
2019 - 07	3,12	3,29	3,09	4,00	10,86	2,41	5,3
2019 - 08	3,07	3,35	2,94	3,97	11,16	2,4	5,45
2019 - 09	2,88	3,31	2,75	3,91	11,18	2,39	5,66
2019 - 10	3,06	3,37	2,9	3,57	10,5	2,37	3,87
<b>12 mėnesių vidurkis</b>	<b>3,33</b>						

Šaltinis: <https://www.lb.lt/lt/paskolu-palukanu-normos>, žiūrėta 2019-12-04.

Diskonto normos skaičiavimo rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje 5.4.8 lentelėje:

5.4.8 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
8,00 % + 2,00 % = 10,00 %	40 proc.	20%	60 proc.	3,33 %
	40 % x 20 % = 8,00 %		60 % x 3,33 % = 2,00 %	

#### Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis ir sudaro 8,33 procentų. Neužimtumo 1 mėnesio (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekanciai: 100 proc. (metų pajamos) / 12 mėn. = 8,33 proc. (vieno mėnesio negautos pajamos).

Grynujų pajamų apskaičiavimas

5.4.8 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%
Bendrosios pajamos (R)	4 386 EUR	4 482 EUR	4 576 EUR	4 668 EUR	4 761 EUR
Draudimas (B)	-50 EUR	-51 EUR	-52 EUR	-53 EUR	-54 EUR
NT mokestis (C)	-166 EUR	-170 EUR	-170 EUR	-170 EUR	-170 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR
Turto valdymo išlaidos, % (e)	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-153 EUR	-157 EUR	-160 EUR	-163 EUR	-167 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, % (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-439 EUR	-448 EUR	-458 EUR	-467 EUR	-476 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-365 EUR	-373 EUR	-381 EUR	-389 EUR	-397 EUR
<b>Grynosios pajamos (H)</b>	<b>3 212 EUR</b>	<b>3 283 EUR</b>	<b>3 356 EUR</b>	<b>3 426 EUR</b>	<b>3 498 EUR</b>

Objekto kapitalizacijos normos apskaičiavimas periodo pabaigoje

5.4.9 lentelė

Diskonto norma (D)	10,00%
Paskutinio periodo (5 metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,00%
<b>Kap. norma, % (K) = (D) - (A)</b>	<b>8,00%</b>

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.4.10 lentelė

Grynosios pajamos (5 metais), EUR (H5)	3 498
Kap. norma, % (K)	8,00
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	43 736

Rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.4.11 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	3 212	3 283	3 356	3 426	3 498
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)					43 736
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	3 212	3 283	3 356	3 426	47 234
Diskonto norma m periode, koef. (Dm)	0,9091	0,8265	0,7514	0,6831	0,6210
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	2 920	2 713	2 521	2 340	29 331
Objekto vertė, EUR (V)					<b>39 827</b>

Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.

Vertinamo turto rinkos vertė, apskaičiuota diskontuotų pinigų srautų metodu yra **39 800 Eur** (trisdešimt devyni tūkstančiai aštuoni šimtai eurų).

Paskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunkcijos sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Atliekant vertinimą pajamų metodu, visi skaičiavimai buvo atliekami naudojant duomenis be PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje vertėje PVM mokestis nėra įskaičiuotas. Atsižvelgiant į tai, jei vykdant pirkimo – pardavimo sandorį PVM mokestis būtų išskiriamas, PVM mokestį reikėtų pridėti prie šioje ataskaitoje, pajamų metodu nustatytos turto vertės.

## 6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

**Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:**

Vertinamo pastato - garažo (u.nr. 1993-8032-9022), esančio Kaune, Minties Rato g. 13, rinkos vertė, turto apžiūros dieną (2019-12-04) yra:  
**39 800 Eur (trisdešimt devyni tūkstančiai aštuoni šimtai eurų).**

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

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Paskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Atliekant vertinimą pajamų metodu, visi skaičiavimai buvo atliekami naudojant duomenis be PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje vertėje PVM mokestis nėra įskaičiuotas. Atsižvelgiant į tai, jei vykdant pirkimo – pardavimo sandorį PVM mokestis būtų išskiriamas, PVM mokesčių reikėtų pridėti prie šioje ataskaitoje, pajamų metodu nustatytos turto vertės.

**Turto vertintojas: Ramūnas Mikutaitis**  
Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas  
Nr. 000327, išduotas 2004 m. gegužės mėn. 10 d.

**UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Greta Liutvinaitė**  
Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis  
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d.

# PASTATAS – GARAŽAS (u.nr. 1993-8032-9022)

(vertinamo objekto pavadinimas)

## TURTO APŽIŪROS AKTAS Nr. 19/12-460K

2019-12-04

(data)

Laisvės al. 45, Kaunas

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Kaunas, Minties Rato g. 13

2. Turto apžiūros data: 2019-12-04

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 15 val. 00 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turta):

Vertinamas turtas dislokuotas Kaune, Minties Rato gatvėje. Aplinkui vyrauja visuomeninės ir gyvenamosios paskirties objektai. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Pastatas eksploatuojamas, baigtumas 100 proc. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

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).

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas  
/ Fizinio asmens vardas, pavardė

Lietuvos sporto universitetas

Juridinio/Fizinio asmens buveinė / Adresas

Sporto g. 6, LT-44221 Kaunas

Juridinio asmens kodas /  
Fizinio asmens gimimo data

111951530

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

+370 37 302621

  
(parašas)

Ramūnas Mikutaitis

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

**TECHNINĖ UŽDUOTIS (DARBO APIMTIS)**  
**Nr. 19/12-460K**

<i>Užduoties sudarymo data:</i>	2019-12-04
<i>Techninės užduoties sudarymo vieta:</i>	Laisvės al. 45, Kaunas
<b>Užsakovo rekvizitai</b>	
<i>Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė</i>	<b>Lietuvos sporto universitetas</b>
<i>Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data</i>	111951530
<i>Adresas/ Kontaktai</i>	Sporto g. 6, LT-44221 Kaunas, tel. nr. +370 37 302621
<b>Vertintojo rekvizitai</b>	
<i>Teisinė forma, pavadinimas</i>	UAB "Inreal"
<i>Asmens kodas</i>	300576166
<i>Buveinė</i>	T. Narbuto g. 5, Vilnius
<i>Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį</i>	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
<i>Kontaktai</i>	tel. +370 37 20 90 90, fax. +370 37 32 11 23, el.pastas: info@inreal.lt
<i>Tinklapis</i>	www.inreal.lt
<b>Darbo apimties aprašymas</b>	
Šiame darbo apimties aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, kecinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.	
<b>Vertintojo identifikavimas</b>	
<p><b>Vertintojas pareiškia</b>, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 062222. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).</p> <p>Vertinimo ataskaitą parengs UAB "Inreal" turto vertintojas Ramūnas Mikutaitis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000327.</p> <p><b>Vertintojas pareiškia</b>, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;</p> <p><b>Vertintojas pareiškia</b>, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;</p> <p><b>Vertintojas pareiškia</b>, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti;</p>	
<b>Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)</b>	Nuosavybės teisė į turtą, kurį sudaro: Pastatas – garažas (un. Nr. 1993-8032-9022), esantis Kaune, Minties Rato g. 13.
<b>Vertės nustatymo pagrindas</b>	Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Vertinimo įkeitimo tikslu pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta nacionalinės Lietuvos Respublikos piniginių vienetų – euro išraiška.
<b>Prielaidos</b>	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;</li> <li>• Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę.</li> </ul> Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą tipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtoms rinkos vertės apibrėžime.
<b>Tyrimo apimtis</b>	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertinimo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.
<b>Užsakovo pateikiami dokumentai</b>	Kadastrinių matavimų byla; Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas.
<b>Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:</b>	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.

Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.
---	--

<b>Ataskaitos aprašymas</b>	
Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-iajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.	
Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, <b>kitu tikslu (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)</b>

Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje	
<b>Darbu atlikimo terminai</b>		
<i>Turto apžiūrėjimo data</i>	<i>Vertės nustatymo data</i>	<i>Ataskaitos pateikimo data</i>
2019-12-04	2019-12-04	2019-12-10

Turto vertintojas:  
Ramūnas Mikutaitis

Vertinimo užsakovas:

---

Įgaliotas asmuo:  
Greta Liutvinaitė



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

Registro Nr.: **20/98861**  
Registro tipas: **Statiniai**  
Sudarymo data: **1977-01-14**  
Adresas: **Kaunas, Minties Rato g. 13**

**2. Nekilnojamieji daiktai:**

2.1.

**Pastatas - Gyvenamasis namas**

Unikalus daikto numeris: **1993-8032-9011**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)**  
Žymėjimas plane: **1A2p**  
Statybos pabaigos metai: **1938**  
Rekonstravimo pabaigos metai: **1964**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**  
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
Dujos: **Gamtinės**  
Sienos: **Plytos**  
Stogo danga: **Metalas**  
Aukštų skaičius: **2**  
Bendras plotas: **462.31 kv. m**  
Naudingas plotas: **326.17 kv. m**  
Gyvenamasis plotas: **222.97 kv. m**  
Rūsių (pusrūsių) plotas: **136.14 kv. m**  
Tūris: **2031 kub. m**  
Užstatytas plotas: **217.00 kv. m**  
Gyvenamosios paskirties patalpų  
skaičius: **5**  
Kambarių skaičius: **21**  
Koordinatė X: **6085247**  
Koordinatė Y: **495887**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **118232 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **36 %**  
Atkuriamoji vertė: **75668 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **75668 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2001-11-27**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2014-10-08**

2.2.

**Pastatas - Garažas**

Unikalus daikto numeris: **1993-8032-9022**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**  
Žymėjimas plane: **2G1p**  
Statybos pabaigos metai: **1968**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Sienos: **Plytų mūras**  
Stogo danga: **Asbestcementis**  
Aukštų skaičius: **1**  
Bendras plotas: **124.73 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **124.73 kv. m**  
Tūris: **432 kub. m**  
Užstatytas plotas: **135.00 kv. m**  
Koordinatė X: **6085267.86**  
Koordinatė Y: **495889.9**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **24930 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **40 %**  
Atkuriamoji vertė: **14958 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **18698 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2001-11-27**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-11-27**

2.3. **Pastatas - Garažas**

Aprašymas / pastabos: **Buvęs 3G1p**  
Unikalus daikto numeris: **1993-8032-9033**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
Žymėjimas plane: **3I1p**  
Statybos pabaigos metai: **1968**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Šildymas: **Nėra**  
Vandentiekis: **Nėra**  
Nuotekų šalinimas: **Nėra**  
Sienos: **Plytos**  
Aukštų skaičius: **1**  
Tūris: **51 kub. m**  
Užstatytas plotas: **19.00 kv. m**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **4055 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **45 %**  
Atkuriamoji vertė: **2230 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **1228 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2005-05-11**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-11-27**

2.4. **Inžineriniai tinklai - Vandentiekio tinklai**

Aprašymas / pastabos: **(L=20.52 m)**  
Unikalus daikto numeris: **4400-0965-4376**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklų**  
Statybos pradžios metai: **1983**  
Statybos pabaigos metai: **1983**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2708 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**  
Atkuriamoji vertė: **677 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **677 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2016-12-21**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2006-11-14**

---

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

---

**4. Nuosavybė:**

4.1.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys", a.k. 132751369**

Daiktas: **inžineriniai tinklai Nr. 4400-0965-4376, aprašyti p. 2.4.**  
Įregistravimo pagrindas: **2010-07-21 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A-2524**  
**2010-09-22 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 60-7-39**  
Įrašas galioja: **Nuo 2010-10-12**

4.2.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **LEONAS ANTANAS ALEKSANDRAVIČIUS, gim. 1927-09-13**

Daiktas: **pastatas Nr. 1993-8032-9033, aprašytas p. 2.3.**  
Įregistravimo pagrindas: **2005-05-03 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas**  
Įrašas galioja: **Nuo 2005-05-20**

4.3.

**Nuosavybės teisė**

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

Daiktas: **pastatas Nr. 1993-8032-9022, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **1995-06-30 Teismo sprendimas Nr. Civ.b.2-4595/95**  
Įrašas galioja: **Nuo 1999-11-15**

---

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

---

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

**Turto patikėjimo teisė**

Patikėtinis: Lietuvos sporto universitetas, a.k. 111951530

Daiktas: pastatas Nr. 1993-8032-9022, aprašytas p. 2.2.

Įregistravimo pagrindas: 1995-06-30 Teismo sprendimas Nr. Civ.b.2-4595/95

2012-10-25 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-439

Įrašas galioja: Nuo 2013-07-31

---

7. Juridiniai faktai:

7.1.

**Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)**

**Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, a.k. 188692688**

Daiktas: pastatas Nr. 1993-8032-9011, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 1999-10-28 Įsakymas Nr. 292

Aprašymas: 2009.06.01 pranešimas Nr.06-09

Įrašas galioja: Nuo 2009-06-02

7.2.

**Nustatytas turto administravimas**

Administratorius: UAB "Būsto valda", a.k. 132125543

Daiktas: pastatas Nr. 1993-8032-9011, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2006-04-28 Įsakymas Nr. A-1556

2006-05-05 Sutartis Nr. 53-10-8

Įrašas galioja: Nuo 2006-11-29

---

8. Žymos: įrašų nėra

---

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

---

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

**Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)**

Daiktas: pastatas Nr. 1993-8032-9011, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2014-10-08 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Aprašymas: Patikslintas 3 butas

Įrašas galioja: Nuo 2014-12-11

10.2.

**Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**

**UAB "GEOMETRA", a.k. 160297055**

Daiktas: inžineriniai tinklai Nr. 4400-0965-4376, aprašyti p. 2.4.

Įregistravimo pagrindas: 2006-11-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Įrašas galioja: Nuo 2007-10-09

---

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

---

12. Kita informacija: įrašų nėra

---

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

---

2019-12-06 16:07:45



*Handwritten signature and date: 1999.09*

ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖ  
**KALINAS** FILIALAS  
MIESTO, RAJONO  
GYVENTOJŲ APTARNAVIMO BIURAS

## NEKILNOJAMOJO TURTO DUOMENŲ BYLA

REGISTRO NR. \_\_\_\_\_

TOMAS \_\_\_\_\_ IŠ VISO TOMŲ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(KADASTRO VIETOVĖ)

ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO Nr.:  /  : \_\_\_\_\_

**9157**

(STATINIŲ KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS NR.)

**KALINAS**

(MIESTO, RAJONO PAVADINIMAS)

(SENIŪNIJOS PAVADINIMAS)

(KAIMO PAVADINIMAS)

**MINTIES RATAS 13**

(GATVĖS PAVADINIMAS, NAMO NR.)

**LIETUVOS KŪNO KULTŪROS AKADEMIJA.**

Pradėta 1964.03.15

Baigta \_\_\_\_\_

Lapų skaičius \_\_\_\_\_

Saugoti rašal.

## Dokumentų sąrašas byloje

Eil. Nr.	Dokumentų pavadinimas	2008					
		Data	Data	Data	Data	Data	Data
1	Žemės sklypo planas	1					
2	Pastatų aukštų planai	2					
3	Namų valdos techninės apskaitos kortelė Forma Nr. 1	3					
4	Pastato inventorinės žinios Forma Nr. 2	4					
5	Pastatų vidaus ploto eksplikacija Forma Nr. 3	5					
6	Žemės sklypo abrisas Forma Nr. 4						
7	Pastato aukšto plano abrisas Forma Nr. 5						
8	Statinių aprašymas ir įkainojimas Forma Nr. 6						
	<i>Vio Steinar</i>						
	Lapų skaičius iš viso						

STATINIO (-IŲ) TECHNINĖS PRIEŽIŪROS PATIKRINIMO

AKTAS NR. 60-18-157  
2011 m. spalio 6 d.

Žaliakalnio seniūnija

Aš, statinių naudojimo priežiūros vykdytojas Kauno miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo departamento Turto skyriaus vyriausiasis specialistas Sigitas Kubilius, dalyvaujant statinio techniniam priežiūretojui Lietuvos Kūno kultūros akademijos pastatų priežiūros vyr. inž. Jadvyga Zakarauskienė, patikrinau statinio naudotojo atliekamą statinio techninę priežiūrą ir nustaciau:

1. Statinio naudotojui priklauso šie statiniai:

Eil. Nr.	Statinio adresas, pavadinimas, paskirtis	Unikalus Nr.	Pastatymo metai	Sienu medžiaga	Statinio adresas
1.	Pastato garažo 2G1p, kurio pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio	1993-8032-9022	1968	Plytos	Minties rato g. 13, Kaunas

2. Techninis priežiūrėtojas pateikė šiuos dokumentus:

- 2.1. statinio projektą - nepateikė;
- 2.2. statinio techninį pasą - pateikė nekilnojamojo turto kadastro ir registro dokumentu byla;
- 2.3. statinio techninės priežiūros žurnalą - pateikė;
- 2.4. statinio apžiūrų aktus - pateikė;
- 2.5. statinio tyrimų ir auditų išvadas - nepateikė;
- 2.6. techninės priežiūros taisykles ir norminius dokumentus \_\_\_\_\_

3. Apžiūrėjus – pastatą – garažą 2G1p, jo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklė tokia: (vizualiai)

statinio pavadinimas, paskirtis

Sienos – plytų mūro. Bendra sienu būklė patenkinama.

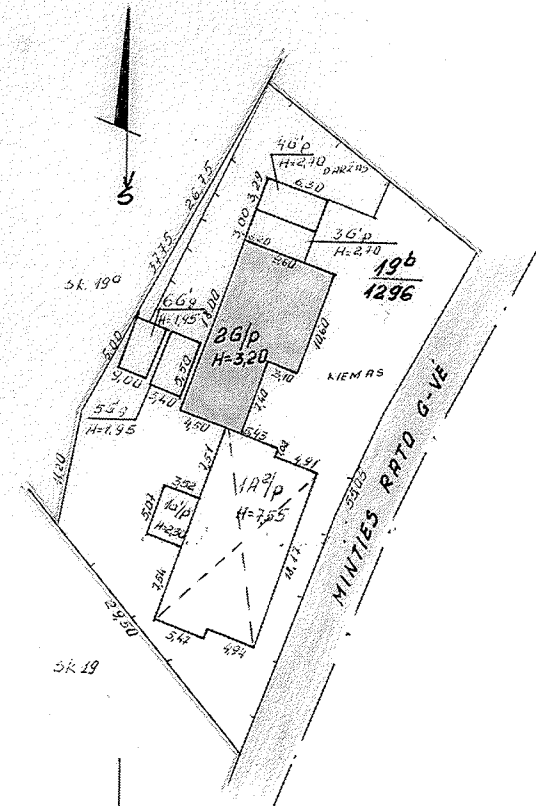
Stogas – stogo konstrukcija – sutapdinta. Danga – ruloninė.

Pertvaros – plytų mūro.

techninės būklės ir pastebėtų defektų aprašymas bei įvertinimas

4. Techninio priežiūrėtojo veiklos aprašymas ir įvertinimas:

4.1. Statinio techninės priežiūros žurnalo tvarkymas (nuolatinių stebėjimų įrašai, apžiūr registravimas, reikalavimai dėl defektų pašalinimo bei jų vykdymas ir kt.) – statinio priežiūros žurnalas pildomas statybos techninio reglamento STR 01.12.07:2004 „Statinių priežiūros taisyklės. kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniam priežiūrėto



ka. spł.  
P. KUBILIUS  
AK. Nr. 10  
Vyriausiasis specialistas  
Sigitas Kubilius  
2011.10.06

MINTIES KARTAS 13  
KAMINAS 183 184 24  
200 04 03 15  
KAMBERIENE  
2011.10.06





# TURTO VERTINTOJO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. A 000327 \*

**Ramūnas Mikutaitis a/k 37205030091**

(vardas, pavardė, asmens kodas)

išlaikė ..... nekilnojamojo turto ..... vertintojo egzaminą  
(sritis)

Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas Vilniuje

2004 m. gegužės ..... mėn. 10 d.

Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto tarybos

2004 m. gegužės ..... mėn. 7 d.

nutarimu Nr. 3-6 .....

Tarybos pirmininkas

  
Lina Frejutė



Instituto direktorius

  
Lina Lizūnaitė

# TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA  
TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SARAŠĄ

## PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000049

kuriuo įrodoma, kad **UAB „Inreal“**

kodas 300576166

į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

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

Direktorė

A. V.



Lina Lizūnaitė

Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas

## Liudijimas/polisas

Draudimo rūšis: Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas  
Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

Nr. PCAD 062222

DRAUDĖJAS	INREAL, UAB, T. Narbuto g. 5, Vilnius, Lietuva, tel. +37052730000, faks. +37052730858, įmonės kodas 300576166
DRAUDIKAS	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
APDRAUSTA VEIKLA	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
DRAUDIMO LAIKOTARPIS	Galioja nuo 2019-12-08 iki 2020-12-07 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirmą ar visą draudimo įmoką
DRAUDIMO OBJEKTAS	Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą.
DRAUDIMO SUMA	Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudimui/jvykiui:
	580 000,00 EUR (Penki šimtai aštuoniasdešimt tūkstančių EUR 00 ct) 580 000,00 EUR (Penki šimtai aštuoniasdešimt tūkstančių EUR 00 ct)
DRAUDIMO ĮMOKA	4 200,00 EUR (Keturi tūkstančiai du šimtai EUR 00 ct)
Įmokos mokėjimo grafikas:	1 050,00 EUR įmokėti iki 2019-12-08 1 050,00 EUR įmokėti iki 2020-03-08 1 050,00 EUR įmokėti iki 2020-06-08 1 050,00 EUR įmokėti iki 2020-09-08
IŠSKAITA	Bėsuslyginė - 2 900,00 EUR
DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA	2019-12-02, Vilnius

### PASTABOS

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.

Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „CreditInfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumą vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.

Klientų skundų nagrinėjimo tvarka:

DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:  
INREAL, UAB  
[parąšas]  
[parąšas]

DRAUDIKO ATSTOVAS:  
AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE  
KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS  
Jus aptarnavo:  
BENEFITA DRAUDIMAS, UADBB  
OLGA BARKAUSKIENĖ  
Tel. 860015530, Latvių g. 15, Vilnius

[parąšas]  
bta  
VIENNA INSURANCE GROUP  
AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialas Lietuvoje

1/2

bta  
VIENNA INSURANCE GROUP

AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, būveinės adresas Spārta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianči per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, j. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Viršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva  
Tel. +37052600600, faks. +370 52102666  
El paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt

SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000426711  
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259

1594541b0d9a416ab77b10364b112977