



TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 - 15 - 022

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

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

Vertinamas objektas - kurį sudaro: naudojamame 0,2729 ha gyvenamosios teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1589-6145, esantis gyvenamasis namas LAIŽ unikalus Nr. 5293-2000-8014 bendras plotas 273,39 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5293-2000-8020, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. P. Mašiotų g. 12

Vertės nustatymo diena: 2015-01-08

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

vienas egzempliorius užsakovui,
vienas egzempliorius UAB „LATMAS”

Ataskaita 38 lapai
ataskaitos priedai 17 lapų

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-022 SANTRAUKA

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

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

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo diena: 2015-01-08

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-12

Vertinamas objektas - kurį sudaro: naudojamame 0,2729 ha gyvenamosios teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1589-6145, esantis gyvenamasis namas 1A1ž unikalus Nr. 5293-2000-8014 bendras plotas 273,39 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5293-2000-8020, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. P. Mašioto g. 12

Valdymo teisė: patikejimo teisė

Įregistravimo pagrindas:

Miesto (rajonų) valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249

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

Išvada dėl turto vertės: vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,2729 ha gyvenamosios teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1589-6145, esantis gyvenamasis namas 1A1ž unikalus Nr. 5293-2000-8014 bendras plotas 273,39 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5293-2000-8020, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. P. Mašioto g. 12, rinkos vertė lygi **95 000 Eur** (devyniasdešimt penki tūkstančiai eurų).

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

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

Turto vertintojo asistentas

Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001660

Nerijus Rimkus

Turto vertintojas

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



TURINYS

1. BENDROJI DALIS	4
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	12
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	14
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	20
PRIEDAI.....	21
Vertinamo objekto fotonuotraukos	22
Apžiūros aktas.....	24
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	25
Žemės sklypo ribų plano kopija.....	28
Kadastro duomenų bylos kopija.....	29

1. BENDROJI DALIS

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

Užsakovas: VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962, buveinės adresas Studentų g.11, Akademija, Kauno r., tel. + 370 37 752300, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, kurio tvarkytojas yra Valstybės įmonės Registrų centras, atstovaujama prorektorius Vidmanto Butkaus.

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas.

Ataskaita parengta siekiant nustatyti turto - kurį sudaro: naudojamame 0,2729 ha gyvenamosios teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1589-6145, esantis gyvenamasis namas 1A1ž unikalus Nr. 5293-2000-8014 bendras plotas 273,39 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5293-2000-8020, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. P. Mašio g. 12, rinkos vertę, valdymo ir nuosavybės teisės perleidimui.

Turto vertintojas

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

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

Turto vertintojo asistentas Nerijus Rimkus vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir nufotografavo 2015-01-08, apžiūrėjimo metu dalyvavo VšĮ Aleksandro Stulginskio Universiteto, turto techninės tarnybos vadovas Juozas Lisauskas.

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

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

Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai

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

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

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

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

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

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

Turto vertinimo metodai, jų taikymo būdai:

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

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

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

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

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

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

Išlaidų (kaštų) metodas - vertinimo metodas, kuriuo nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam įtakos neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma.

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

Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vertės nustatymo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

Vertinimo data – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

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

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

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

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

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

Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir ypatybės:

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

Vertintojo atsakomybės ribos

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

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

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

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

Vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų;

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

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

Vertinimo tikslas yra nurodytas ataskaitos bendroje dalyje. Ataskaitoje nustatyta turto vertė negali būti laikoma korektiška verte kitam tikslui, kitu laiku ar kitame kontekste. Naudojant ataskaitą bet kokių kitu tikslu, būtina konsultuotis su ataskaitos autoriumi ir gauti jo išvadą;

Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamo objekto vertės po įvykių ir sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

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

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

Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas

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

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

Tyrimo apimtis

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

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

Vertinamo turto buvimo vietos ir ekonominė ir socialinė aplinka:^{1,2,3}

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

Susirūpinimą kelia ne tik situacija Europos rytuose, tačiau ir vakaruose – ekonominis atsigavimas euro zonoje išlieka trapus. Aukštas nedarbas ir pavojingai žemas infliacijos lygis euro zonoje, narių ekonomikų skirtingi vystymosi tempai bei silpnas skolinimosi augimas kelia rimtų rūpesčių, kuriuos Europos centrinis bankas (ECB) siekia spręsti taikydamas papildomas ekonomikos skatinimo priemones – rugsėjį bazinė palūkanų norma buvo sumažinta iki kaip niekada žemo 0,05 proc. lygio, o spalį ketinama pradėti naują vertybinių popierių supirkimo programą. Rugsėjį metinė infliacija euro zonoje krito nuo 0,4 iki 0,3 proc. – žemiausio lygio nuo 2009 metų spalio. Rodikliui pasiekus neigiamas reikšmes, būtų įžengta į defliacijos zoną, kuri apsunkina galimybes įmonėms

vykdyti įsipareigojimus, didinti savo darbuotojams atlyginimus, o pastarieji pradeda mažiau išlaidauti – susidaro kainų mažėjimo ir jį lydinčio taupymo spiralė. ECB tikisi, jog įvairiapusiškai skatinama euro zonos ekonomika bus pajėgi įgyvendinti užsibrėžtą tikslą – iki 2017 metų infliacijos lygį pakelti iki „sveiko“ 2 proc. lygio.

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

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

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

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

Kauno rajono savivaldybės teritorija priglugdusi prie didžiojo Lietuvos miesto – Kauno ir yra beveik pačiame Lietuvos centre vakarinių ir rytinių respublikos sienų atžvilgiu. Čia susilieja Aukštaitija, Žemaitija ir Suvalkija. Nuostabus kraštovaizdis atsiveria ten, kur teka Nemunas, Neris, Nevėžis, Jiesia, žaliuoja miško parkais tapę Kulautuvos, Kačerginės, Romainių, Kleboniškių šilai. Rajoną kerta automobilių magistralės VIA BALTICA ir Klaipėda - Vilnius - Minskas – Maskva (Kijevas), tarptautiniai geležinkeliai IX B ir IX D. Karmėlavoje yra valstybei reikšmingas oro uostas. Šiaurinėje dalyje savivaldybė ribojasi su Kėdainių rajonu, rytuose – su Jonavos bei Kaišiadorių rajonais, pietuose – su Prienų rajonu, vakaruose – su Marijampolės bei Tauragės apskritimis. Nuo apskrities centro Kauno miesto iki Kalvarijos ir Kybartų PKP ir yra apie 90 km, iki Saločių PKP – apie 170 km. Savivaldybės teritorijos plotas – 149,6 tūkst. ha, t.y. 18,5 proc. Kauno apskrities teritorijos. Kauno rajono savivaldybės teritorijoje yra 25 seniūnijos. Savivaldybėje yra miestai : Ežerėlis – 1,65 tūkst. gyventojų, Garliava – 10,84 tūkst. gyventojų, Vilkija – 2,10 tūkst. gyventojų; miesteliai: Akademijos, Babtų, Kačerginės, Čekiškės, Karmėlavos, Kulautuvos, Lapių, Vandžiogalos, Zapyškio. Lietuvos statistikos departamento duomenimis iš viso savivaldybėje gyvena 86,419 tūkst.

Kauno mieste, kaip ir Lietuvoje, dėl neigiamos neto migracijos ir neigiamos natūralios gyventojų kaitos, gyventojų skaičius mažėja. Kauno mieste, lyginant 2012 ir 2008 m. pradžios duomenis, gyventojų skaičius sumažėjo 7,0 proc., tuo tarpu šalyje sumažėjo 5,0 proc., Klaipėdos mieste – 5,1 proc., Vilniaus mieste – 0,7 proc. Priešingai nei miestuose, Kauno, Klaipėdos ir Vilniaus rajonuose stebimos gyventojų skaičiaus augimo tendencijos. Kauno rajone, lyginant 2012 ir 2008 m. pradžios duomenis, gyventojų skaičius padidėjo 3,3 proc. Gyventojų skaičius pokyčiai rodo didesnį

miestus supančių rajonų patrauklumą dėl mažesnių nekilnojamojo turto kainų, mažesnių komunalinių mokesčių bei patogaus susisiekimo su miestų centrais.

Darbingo amžiaus gyventojų skaičius irgi turi mažėjimo tendenciją. 2011 m. pradžioje Kaune gyveno 214.357 darbingo amžiaus gyventojai, kurie sudarė 63,6 proc. visų miesto gyventojų (Lietuvoje – 63,7 proc., Vilniuje – 66,5 proc., Klaipėdoje – 65,8 proc.). Darbingo amžiaus gyventojų skaičius, lyginant 2011 ir 2008 m. duomenis, Kauno mieste sumažėjo 6,5 proc., (Lietuvoje sumažėjo –3,4 proc., Vilniuje – 2,0 proc., Klaipėdoje –5,3 proc.).

Kauno mieste 2011 m. buvo registruota 22,9 tūkst. bedarbių. Bedarbių skaičius mieste didėjęs 2008–2010 m., 2011 m. sumažėjo, tačiau lyginant su 2008 m. buvo 3,8 karto didesnis. Lietuvoje, lyginant 2011 ir 2008 m. duomenis, bedarbių skaičius išaugo 3,4 karto, Vilniaus ir Klaipėdos miestuose išaugo atitinkamai 3,5 ir 3,0 karto.

Registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis (nedarbo lygis) Kauno mieste 2008–2010 m. išaugo 4,9 karto (nuo 2,6 proc. 2008 m. iki 12,7 – 2010 m.), tačiau buvo žemesnis nei Lietuvoje, Vilniaus ir Klaipėdos miestuose. 2011 m. nedarbo lygis Kauno mieste sumažėjo iki 10,4 proc. ir buvo mažesnis nei Lietuvoje (11,7 proc.), tačiau viršijo Vilniaus ir Klaipėdos miestų rodiklius (10,0 proc.).

Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis 2011 m. Kauno mieste siekė 2.087 Lt (Lietuvoje – 2.118 Lt, Vilniaus mieste – 2.447 Lt, Klaipėdos mieste – 2.286 Lt). Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis Kauno mieste, kaip ir visoje Lietuvoje, 2008–2010 m. mažėjo, o 2011 m. išaugo, tačiau lyginant su 2008 m. buvo 2,3 proc. mažesnis.

^{1,2,3} Šaltinis:

VĮ Registrų centras 2015

In real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS 2013–2015-ŪJŲ METŲ STRATEGINIS VEIKLOS PLANAS

Vertinimo turto rinkos konjunktūra:^{4,5}

Po spartaus Lietuvos būsto rinkos atsigavimo pirmąjį 2014 metų pusmetį, trečiąjį ketvirtį jau fiksuojamos nuosaikesnės nuotaikos ir net nedideli neigiami šio sektoriaus rodikliai. Rimstantis rinkos aktyvumas ir po ilgesnio laikotarpio Lietuvos didmiesčiuose užfiksuotas bendras butų kainų sumažėjimas šiek tiek niaukia pakylėtas rinkos dalyvių nuotaikas. Entuziastingas pirmasis pusmetis įsuko optimistinių lūkesčių karuselę, kuriai po truputį pradėdant stoti rinkoje įsivyrėja nuosaikesnė atmosfera. Kita vertus, trečiojo šių metų ketvirčio rodikliai nėra tokie prasti, kad galima būtų teigti apie besiformuojančią neigiamą būsto rinkos kryptį. Žvelgiant į oficialią statistiką, matyti, kad būtent šių metų kovo ir balandžio mėnesiai buvo išskirtiniai būsto rinkoje. Šiais mėnesiais Lietuvoje buvo įregistruota po 3.000 butų pirkimo sandorių per mėnesį, t. y. beveik tiek pat, kiek buvo sudaroma sandorių pačiame būsto rinkos įkarštyje 2005 ir 2007 metais (2005 m. – 3.140, o 2007– 3.000 butų sandorių per mėnesį). Atsižvelgus į tai, kad šiuo metu naujo būsto statybų tempai yra bent 2 kartus mažesni nei 2005- 2007 m. laikotarpiu, labai tikėtina, kad tokį statistinį šuolį galėjo lemti didesnis butų sandorių įregistravimas vienu metu (dažniausiai naujos statybos būsto projektuose galutiniai pirkimo-pardavimo sandoriai registruojami vienu metu) bei senesnės statybos butų paklausos augimas. Būtent senos statybos butai tapo rinkos varikliu bendrame Lietuvos didmiesčių būsto rinkos sandorių kontekste. Išsiskiria tik sostinės rodikliai, kur bendrą sandorių kiekį augina dar ir sparčiai plėtojami nauji projektai: 2014 metais pirminėje rinkoje parduotų butų dalis tarp visų sandorių išaugo iki 30%, 2011 metais šis skaičius siekė 20%. VĮ Registrų centro duomenimis, per trečiąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta 1% daugiau namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2013 m. tuo pačiu laikotarpiu. Tuo tarpu butų pirkimo pardavimo sandorių registruota 2% mažiau nei prieš metus. Nepaisant smuktelėjusio butų sandorių skaičiaus trečiąjį ketvirtį, šių metų devynių mėnesių rezultatai tikrai nenuvilia – palyginti su tuo pačiu 2013 m. laikotarpiu, Lietuvoje įregistruota 16% daugiau butų pirkimo-pardavimo sandorių. Nuo 2013 m. pradžios Vilniuje buvo stebimos tik teigiamos butų kainų tendencijos. Šių metų rugsėjį užfiksuotas nežymus (0,2%) kainų sumažėjimas signalizuoja apie rinkos stabilizaciją pačiame aktyviausiame šalies regione. Tačiau bendri šių metų kainų pokyčių rodikliai išlieka teigiami.

Per septynis šių metų mėnesius Kauno raj. savivaldybėje buvo sudaryti 1063 nekilnojamo turto pirkimo pardavimo sandoriai, o per praėjusius metus viso 1484. (Paskutiniojo pusmečio duomenys gali būti netikslūs, nes gyventojai ne visada skuba registruoti įvykusius sandorius nekilnojamojo turto registre). Per 2014 pirmuosius septynis mėnesius daugiausiai parduota butų – 365 vnt. 2013 metais

daugiausia buvo parduota gyvenamųjų namų -- 513 vnt. Per 2013 metus Kauno rajono savivaldybėje nekilnojamojo turto registre buvo užfiksuoti 509 butų pirkimo-pardavimo sandoriai ir tai sudarė – 34 procentus visų pastatų ir patalpų sandorių, o gyvenamųjų namų – 513, tai sudarė 35 procentus visų parduotų pastatų ir patalpų sandorių. Atitinkamai per 2014 pirmuosius septynis mėnesius Kauno rajono savivaldybėje nekilnojamojo turto registre buvo užfiksuoti 365 butų pirkimo-pardavimo sandoriai ir tai sudarė – 34 procentus visų pastatų ir patalpų sandorių, o gyvenamųjų namų – 332 tai sudarė 31 procentą visų parduotų pastatų ir patalpų sandorių, įvertinant šios duomenis galima teigti, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamo turto pardavimo tendencijos išlieka panašios kaip ir praėjusiais metais

⁴⁵Šaltinis

VĮ Registrų centras 2015

Ober-Haus Gyvenamojo NT komentaras 2014 m. III ketv

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas objektas - namų valda, kurią sudaro: 0,0,2729 ha žemės sklypas ir jame esantis gyvenamasis namas 1A1ž. Sklypas sąlyginai kalvoto reljefo, kraštinis. Pastatas 1A1ž vieno aukšto su palėpe.

Buvimo vieta:

Vertinamas objektas yra Kačerginės miestelyje Kauno rajono savivaldybės teritorijoje, 16 km į vakarus nuo Kauno, kairiajame Nemuno krante esančiame pušyne, šalia kelio 140 Kaunas - Zapyškis - Šakiai. Vertinamas objektas yra individualių gyvenamųjų namų kvartale tarp P. Mašiotų g., J. Zikarų g., J. Biliūno g., Kačerginės miško ir Šaltinio gatvių.



Teisinis režimas:

Vertinamas turtas kurį sudaro: naudojamame 0,2729 ha gyvenamosios teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1589-6145, esantis gyvenamasis namas 1A1ž unikalus Nr. 5293-2000-8014 bendras plotas 273,39 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5293-2000-8020, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. P. Mašio g. 12

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

Valdymo teisė: Patikėjimo teisė

Iregistravimo pagrindas:

Miesto (rajonų) valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249

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

Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs adresas-J.Biliūno gvė.Nr.21,Pionierių gvė.Nr.12.

Vertinamo turto individualūs požymiai

1. Pastatas – gyvenamasis namas 1A1ž unikalus Nr. 5293-2000-8014

Paskirtis: gyvenamoji

Statybos metai. 1932 m.

Baigtumas. 100%

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai – betono, sienos – žiogrinės iš lauko apkaltos viduje tinkuotos, perdengimas- medis, stogas – skardos, grindys –lentų, langai- mediniai, durys- medinės.

Išmatavimai. Vertinamo pastato patalpų plotais remtasi iš pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai užfiksuoti 1953-08-24.

Erdvinis išplanavimas. Pastatas 1A1ž vieno aukšto su palėpe.

Pastato plotas. 273,39 m².

Vidaus apdaila. Grindys lentų, sienos tinkuotos dažytos/tapetuotos, lubos dažytos/medinių dailylenčių. San. mazgo patalpoje grindys ir sienos keramininės plytelės.

Turto būklė. patenkinama.

Inžinerinė įranga. elektra, komunalinis vandentiekis, vietinis nuotekų šalinimas, vietinis centrinis šildymas.

2. Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5293-2000-8020

Pastas 1A1ž yra naudojamame 0,2729 ha žemės sklype

0,2729 ha žemės sklypas unikalus Nr.5293-2000-8014

Fizinė charakteristika. Sklypo plotas 27,29 arai. Įvažiavimas į teritorija iš šaltinio gatvės, grunto keliu. Sklypas yra kraštinis.

Kadastrinis Nr. 5230/0006:48 Kačerginės m. k. v.

Registro Nr. 44/1107007

Teisiškai numatyta sklypo paskirtis. Kita. Gyvenamosios teritorijos

Matavimų tipas. Suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

Nuosavybės teisė. Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, įm. k. 111105555

Juridinis pagrindas: Apskritis viršininko įsakymas, 2008-05-30, Nr. 02-05-6592

Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, įm. k. 188704927

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

Kitos daiktinės teisės:

Turto patikėjimo teisė**Juridiniai faktai:**

Sudaryta panaudos sutartis, panaudos gavėjas Aleksandro Stulginskio universitetas, įm. k. 111950962

Įregistravimo pagrindas:

Panaudos sutartis, 2008-08-14, Nr. P 52/2008-13

Plotas: 0,2729 ha. Terminas: Nuo 2008-08-14 iki 2023-08-14

Žymos. Įrašų nėra

Specialios naudojimo sąlygos:

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos

XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos

XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

I. Ryšių linijų apsaugos zonos

Daikto registravimas ir kadastro žymos Įrašų nėra

Registro pastabos ir nuorodos.

buvęs adresas-J.Biliūno gvė.Nr.21,Pionierių gvė.Nr.12

Kita informacija. Įrašų nėra

Pastaba: vertinimo dieną apie turto ir dirvožemio užterštumą ir apie jo įtaką turto realizavimui ateiityje vertintojai duomenų neturi.

Vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

Turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvus panaudojimas

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

Objektas vertinamas pagal esamą turto būklę ir panaudojimą.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamasis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamasis 2014-12-10 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti: vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0.2729 ha gyvenamosios teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1589-6145, esantis gyvenamasis namas 1A1ž unikalus Nr. 5293-2000-8014 bendras plotas 273,39 m² ir kiti inžineriniai statiniai kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5293-2000-8020, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. P. Mašiotų g. 12, rinkos vertę.

Vertės nustatymo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų¹:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ „Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013“, 16 psl.

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

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

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

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

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

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

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

Pagrindiniai kriterijai, įtakoiantys turto vertę:

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

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

Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu

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

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

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

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$RV = PK + PV$,

Čia PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė,

RV – vertinamojo objekto rinkos vertė.

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

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

Palyginamųjų objektų porinės analizės būdas. Šis būdas naudojamas „<...>“ kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkrečios charakteristikos indėlis vertei „<...>“. ⁴² Tačiau nepakanka pirkimo-pardavimo sandorių analogiškų ir atitinkančių poravimui keliamiems reikalavimams. Pavyzdžiui, palyginamųjų objektų labai skiriasi vietovė, pardavimo laikas ir kiti parametrai. Tai apsunkina porinės analizės būdo panaudojimą.

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

Tiesioginės charakteristikų analizės būdas. Šis būdas remiasi vertinamo objekto ir analogo charakteristikų analize. Pavyzdžiui, šiuo būdu tikslingiau naudotis, nustatant pataisos koeficientą dėl laiko. Tokiu atveju vertintojas stebi ir analizuoja rinką ilgesnį laikotarpį, taip pat naudojami informacija iš finansinių-ekonominių žinybų ir specializuotų periodikos leidinių. Tam, kad nustatyti vertinamo objekto laiko pataisą, reikia išsiaiškinti už kokią pinigų sumą būtų parduotas analogas, jeigu jis būtų parduotas vertinimo dieną. Išanalizuojama kiek galima daugiau analogų ir pagal kiekvieną nustatome procentines laiko pataisos reikšmes. Šių reikšmių pagrindu, atsižvelgiant į naudojamos informacijos patikimumą, vertintojas priima laiko pataisos koeficientą, pagal kurį toliau lygina ir koreguoja analogus, nustatydamas vertinamo objekto rinkos vertę. Analogiškai skaičiuojami ir nustatomi kiti pataisų koeficientai. Patikslinimų dydžiai vertintojo nustatyti ekspertiniu skaičiavimo būdu. Šis būdas pagrįstas vertintojo nuomone apie vertinamo objekto privalumus ir trūkumus palyginamųjų objektų atžvilgiu. Šiuos patikslinimus vertintojas atlieka remdamasis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimu, stebėjimo rezultatais bei savo žiniomis ir patirtimi.

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VĮ „Registru centras“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui sandorių kainas Kauno rajone. Remiantis VĮ Registru centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko tris lyginamuosius objektus būdingiausius vertinamam.

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

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

1 lentelė

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3	
Adresas	Kauno r. Kačerginė P. Mašioto	Kauno r. Kačerginė J. Janonio g.		Kauno r. Lapės A. Merkio g.		Kauno r. Raudondvaris Žalgirio g.	
Verčių zona	16.1	16.1		16.23		15.3	
Sandorio data		2014 09		2012 12		2013 10	
Bendras plotas (BP), m ²	273,00	220,68		229,37		280,04	
Pardavimo kaina, €		95.574,00 €		89.782,00 €		100.063,72 €	
Pataisų koeficientai	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Laiko (Lp)		4 mėn.	0%	25 mėn.	0%	15 mėn.	0%
Vietovės (Vp)		Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%
Sklypo (Sp)	27,29	36,73	0%	26,64	0%	15,13	0%
Sienų medžiaga (Ps)	Medis su karkasu	Rąstai	0%	Plytos	0%	Plytos	0%
Statybos/rekonstrukcijos metai (Mp)	1932	1938	0%	1982	0%	1984	0%
Pataisų suma, % $Ps1 = Lp + Vp + Sp + Ps + Mp$		0%		0%		0%	
Pataisų suma, € $Ps2 = (K * Ps1) / 100$		0 €		0 €		0 €	
Patikslinta vertė, € $Kp = K + Ps2$		95.574,00 €		89.782,00 €		100.063,72 €	

Vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis VĮ Registrų centras 2012 - 2014 metais įregistruotais būdingiausiais vertinamam turtui objektų pirkimo sandoriais

Laiko pataisa priimta 0 %, atsižvelgiant į VĮ Registrų centro masinio vertinimo ir sandorių kainų duomenis, pagal kuriuos nekilnojamojo turto brangimas (pigimas) Kaune neužfiksuotas. Vertintojas taip pat apie šių aplinkybių buvimą duomenų neturi. Lyginamųjų objektų pirkimo sandoriai įvyko 2012-2014 metais. Per šį laikotarpį kainos šiose vietovėse išliko stabilios, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo turto rinkos vertei įtakos neturi

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

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

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

Vertinant šį objektą buvo remtasi VĮ Registrų centras duomenų banko duomenimis, kadangi lyginamųjų objektų patikslinta pardavimo kaina svyruoja nuo 89782 € iki 100063 €, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę kainą.

Apskaičiuojame vertinamojo objekto rinkos vertę:

$$(95574 + 89782 + 100063,72) / 3 = 95\,139,91 \text{ €}$$

Priimame: 95 000 €.

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,2729 ha gyvenamosios teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1589-6145, esantis gyvenamasis namas 1A1ž unikalus Nr. 5293-2000-8014 bendras plotas 273,39 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5293-2000-8020, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. P. Mašiotų g. 12, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **95 000 Eur** (devyniasdešimt penki tūkstančiai eurų).

Atsižvelgiant į tai, kad vertintojai pajamų ir išlaidų (kaštų) metodų netaikė buvo priimti rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju rinkos vertė lygi **95 000 Eur** (devyniasdešimt penki tūkstančiai eurų).

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,2729 ha gyvenamosios teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1589-6145, esantis gyvenamasis namas 1A1ž unikalus Nr. 5293-2000-8014 bendras plotas 273,39 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė) unikalus Nr. 5293-2000-8020, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. P. Mašio g. 12, rinkos vertė lygi **95 000 Eur** (devyniasdešimt penki tūkstančiai eurų).

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

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

Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo diena: 2015-01-08

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-12

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

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

Turto vertintojo asistentas
Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001660

Nerijus Rimkus

Turto vertintojas
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



PRIEDAI

Gyvenamojo namo 1A1ž unikalus Nr. 5293-2000-8014 esančio Kauno r. sav. Kačerginės sen.
Kačerginės mstl. P. Mašioto g. 12, fotonuotraukos



1 pav. Pastato 1A1ž fasado fragmentas



2 pav. Pastato 1A1ž fasado fragmentas



3 pav. Patalpos fragmentas



4 pav. Patalpos fragmentas



5 pav. Patalpos fragmentas



6 pav. Patalpos fragmentas

Gyvenamojo namo 1A1ž unikalus Nr. 5293-2000-8014 esančio Kauno r. sav. Kačerginės sen.
Kačerginės mstl. P. Mašioto g. 12, fotonuotraukos



7 pav. Patalpos fragmentas



8 pav. Patalpos fragmentas



9 pav. Patalpos fragmentas



10 pav. Patalpos fragmentas



11 pav. Patalpos fragmentas



12 pav. Patalpos fragmentas

Nomų saldai
(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2015-01-08 Nr. 01-15-022
(data)

Kaunas 2
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta ... P. Mašiotų g. 12, Kačerginai Kaunas r.

2. Apžiūros data 2015 m. sausis 08 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 19 val. 40 min.

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

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu patenkinama

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

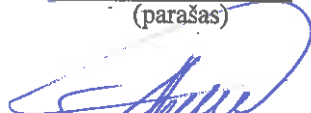
Taip

Ne

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

VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962, buveinės adresas Studentų g.11, Akademija; Kauno r., tel. + 370 37.752300


(parašas)


(parašas)

Nerijus Rimkus

(vertintojo vardas, pavardė)

**Techninės tarnybos
vadovas**

Juozas Liškauskas

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2014-12-10 15:50:05

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/1107007**
 Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
 Sudarymo data: **2008-06-05**
 Adresas: **Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. P. Mašiotų g. 12**
 Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas
 Unikalus Nr.: **4400-1589-6145**
 Žemės sklypo kadastro numeris: **5230/0006:48 Kačerginės m. k.v.**
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
 Naudojimo būdas: **Gyvenamosios teritorijos**
 Naudojimo pobūdis: **Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos**
 Žemės sklypo plotas: **0.2729 ha**
 Užstatyta teritorija: **0.2729 ha**
 Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **39.6**
 Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
 Indeksuota žemės sklypo vertė: **7781 Lt**
 Žemės sklypo vertė: **4863 Lt**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2006-09-04**

2.

Pastatas - Gyvenamasis namas
 Unikalus Nr.: **5293-2000-8014**
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (vieno buto pastatai)**
 Pažymėjimas plane: **1A1ž**
 Statybos pabaigos metai: **1932**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Sienos: **Medis su karkasu**
 Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**
 Aukštų skaičius: **1**
 Bendras plotas: **273.39 kv. m**
 Naudingas plotas: **273.39 kv. m**
 Gyvenamasis plotas: **184.18 kv. m**
 Užstatytas plotas: **237.00 kv. m**
 Tūris: **931 kub. m**
 Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: **1**
 Koordinatė X: **6088405.09**
 Koordinatė Y: **482403.65**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1953-08-24**

3.

Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**
 Aprašymas / pastabos: **(kiemo aikštelė)**
 Unikalus Nr.: **5293-2000-8020**
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
 Statybos pabaigos metai: **1959**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1959-10-19**
 Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 5293-2000-8014, aprašytam p. 2.2.**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
 Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1589-6145, aprašytas p. 2.1.**
 Įregistravimo pagrindas: **Apskrities viršininko įsakymas, 2008-05-30, Nr. 02-05-6592**
 Įrašas galioja: **Nuo 2008-06-17**

2.

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

Daiktas: **pastatas Nr. 5293-2000-8014, aprašytas p. 2.2.**
kiti statiniai Nr. 5293-2000-8020, aprašyti p. 2.3.
 [registravimo pagrindas: **Miesto (rajono) valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249**
 [rašas galioja: **Nuo 1991-10-10**

i. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė
 Patikėtinis: **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927**
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1589-6145, aprašytas p. 2.1.**
 [registravimo pagrindas: **Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.**
 [rašas galioja: **Nuo 2010-07-01**

i. Kitos daiktinės teisės :

7.1.

Turto patikėjimo teisė
 Patikėtinis: **Aleksandro Stulginskio universitetas, a.k. 111950962**
 Daiktas: **pastatas Nr. 5293-2000-8014, aprašytas p. 2.2.**
kiti statiniai Nr. 5293-2000-8020, aprašyti p. 2.3.
 [registravimo pagrindas: **Miesto (rajono) valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249**
Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356
 [rašas galioja: **Nuo 2014-06-16**
 Terminas: **Iki 2034-05-31**

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta panaudos sutartis
 Panaudos gavėjas: **Aleksandro Stulginskio universitetas, a.k. 111950962**
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1589-6145, aprašytas p. 2.1.**
 [registravimo pagrindas: **Panaudos sutartis, 2008-08-14, Nr. P 52/2008-13**
 Plotas: **0.2729 ha**
 [rašas galioja: **Nuo 2008-08-20**
 Terminas: **Nuo 2008-08-14 iki 2023-08-14**

8. Apžymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

9.1.

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1589-6145, aprašytas p. 2.1.**
 [registravimo pagrindas: **Apskritis viršinininko įsakymas, 2008-05-30, Nr. 02-05-6592**
 Plotas: **0.0324 ha**
 [rašas galioja: **Nuo 2008-06-17**

9.2.

XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1589-6145, aprašytas p. 2.1.**
 [registravimo pagrindas: **Apskritis viršinininko įsakymas, 2008-05-30, Nr. 02-05-6592**
 Plotas: **0.2729 ha**
 [rašas galioja: **Nuo 2008-06-17**

9.3.

XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1589-6145, aprašytas p. 2.1.**
 [registravimo pagrindas: **Apskritis viršinininko įsakymas, 2008-05-30, Nr. 02-05-6592**
 Aprašymas: **83 vnt.**
 [rašas galioja: **Nuo 2008-06-17**

9.4.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1589-6145, aprašytas p. 2.1.**
 [registravimo pagrindas: **Apskritis viršinininko įsakymas, 2008-05-30, Nr. 02-05-6592**
 Plotas: **0.0165 ha**
 [rašas galioja: **Nuo 2008-06-17**

9.5.

I. Ryšių linijų apsaugos zonos
 Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1589-6145, aprašytas p. 2.1.**
 [registravimo pagrindas: **Apskritis viršinininko įsakymas, 2008-05-30, Nr. 02-05-6592**
 Plotas: **0.0149 ha**
 [rašas galioja: **Nuo 2008-06-17**

0 Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

1. Registro pastabos ir nuorodos:

1. Pabūvės adresas-J. Biliūno gvė.Nr.21, Pionierių gvė.Nr.12

2. Kita informacija: įrašų nėra

3. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2014-12-10 15:50:05

Dokumentą atspausdino:

EURIKA PREDKELYTĖ

Namų valdos įkainojimo suvestinė

Statybinė vertė						Dabartinė vertė					
Data	Pagrindiniai pastatai	Tam skaitė dujų vidin namų tinkl. ir įrengim.	Pagalbiniai pastatai	Kiemo įrengimai	Viso	Data	Pagrindiniai pastatai	Tam skaitė dujų vidin namų tinkl. ir įrengimai	Pagalbiniai pastatai	Kiemo įrengimai	Viso
70.1.20	13637			386	14023	70.1.20	8905			305	9210

Miesto TTIB
 Miestas Blacie
 Raidė 142
 Vieti
 Data 13.XI.24
 Viso negyv (nuomojam)

Pagalbiniai pastatai

Raidė pagal planą	Pastatų pavadinimas	Statybos metal	Sienos	Stogas	Išmėros					Įkainojimo lentelių Nr.	Vieneto vertė įvedus patalpas	Statybinė vertė	Susidėvėjimo %	Dabartinė vertė
					Ilgis	Plotis	Plotas	Aukštis	Tūris					
70.1.20	nera													

Data 13.XI.24
 Vadyto Jonas

Išvairūs statiniai

Raidė	Statinių pavadinimas	Statybos metal	Medžiagos		Išmėros					Įkainojimo lentelių Nr.	Vieneto vertė įvedus patalpas	Statybinė vertė	Susidėvėjimo %	Dabartinė vertė
			Sienos	Stogas	Ilgis	Plotis	Plotas	Aukštis	Tūris					
20	Betono gilūs saliptais Betono laipt.				5.00	3.60	19.00				3.70	63	20	50
					7.65	1.00	7.65				4.10	36	30	25
					8.50	2.00	17.00				8.20	139	20	112
					15.00	1.20	18.00				8.20	148	20	118
											386			305

Data 60.VIII.23
 Rusys 60

70 m. 1 mėn. 20 d. sudarė: patarėjas

Patikrino: patarėjas

1	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų išbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Lyginamasis svoris %	Susidėvėjimas %	Vidutinis susidėvėjimas %	Lyginamasis svoris %	Susidėvėjimas %	Vidutinis susidėvėjimas %
			4	5	6	7	8	9
1	PAMATAI	betonas	3	10	0.30			
2	SIENOS	židiniai, iš lauko apšaltai, viduje tūluoti	19	30	5.70			
	PERTVAROS	lentu	-	-	-			
3	PERDENGIMAS	medinis, pakaltas lentomis	7	35	2.45			
4	STOGAS	skardos	9	35	3.15			
5	GRINDYS	lentu	12	45	5.40			
6	LANGAI	papr. apšauktynas	9	40	3.60			
	DURYS	filigrinis	-	-	-			
7	APDAILOS DARBAI	siuvinimas ir dažymas	14	40	5.60			
8	VIDAUS SANTECHNIKOS IR ELEKTROS ĮRENGIMAI	elektros instal. išvėsiniai	4.10	15	0.61			
9	KITI DARBAI	laiptai mediniai	7	30	2.10			

PAGALBINĖS PASTATO DALYS (priedatai ir kt.) 34%

Data	Raidė	Pavadinimas	Statybos metal	Pamatai	Sienos ir pertvaros	Perdengim.	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildymas	Susidėvėj. %
2 VIII 23 1920	ka	veranda		betonas	lentu	lentu	skard.	lentu	lentu	papr.		40

- Butai
- Butai
- Gyven. rūšiuos
- Prekyb.
- Pramon.
- Sandėlin.
- Istaigų
- Visuom.
- Buitinio vimo pa
- Sveikatos
- Viešbučių
- Bendrabu
- Mokyklų
- Lopšėlių,
- Garažų p
- Kult.—me
- Vandentie
- Kanalizaci
- t. sk. viet
- Centr. apš
- t. sk. apši
- Karštės va
- Elektra
- Dujos

Vidutinis
savininkų
reikšmės
%
0/0

Pastato patalpų charakteristika	Data 60. VIII. 23						Data						Pastaba
	Butų skaičius	Kambarių skaičius	Bendras nau- dingas plotas m²	Tame skaičiuje			Butų skaičius	Kambarių skaičius	Bendras nau- dingas plotas m²	Tame skaičiuje			
				gyvenamas plotas	pagrindinis plotas	pagalbinis plotas				gyvenamas plotas	pagrindinis plotas	pagalbinis plotas	
Gyvenami butai	2	15	273.39	184.18		89.21							
Tame skaičiuje	1-o kambario												
	2-ju kambarių												
	3-ju kambarių												
	4-ių kambarių												
	5-ių ir daugiau kambarių	2	15	273.99	184.18		89.21						
Butai su voniomis ar dušais													
Butai rūsiuose ir pusrūsiuose													
Gyvenamų butų pagalbinis plotas rūsiuose ir pusrūsiuose													
Prekybinės patalpos													
Pramonės patalpos													
Sandėlių patalpos													
Įstaigų patalpos													
Visuomeninio maitinimo patalpos													
Buitinio ir kom. gyventojų aptarnavimo patalpos													
Sveikatos apsaugos patalpos													
Viešbučių patalpos													
Bendrabučių patalpos													
Mokyklų patalpos													
Lopšelių, darželių patalpos													
Garažų patalpos													
Kult.—meno patalpos													
patalpos													
patalpos													
Vandentiekis													
Kanalizacija													
t. sk. vietinė kanalizacija													
Centr. apšildymas													
t sk. apšildymas iš ŠEC													
Karštas vanduo													
Elektra	2	15	273.99	184.18		89.21							
Dujos													
VISO:	2	15	273.99	184.18		89.21							

Apsildymas
Susidėję
%
40

Pastatų, priestatų ir kt. įkainojimas

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Data	Raidė	Pavadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas m²	Aukštis	Tūris m³	Kainavimo ir lentelės Nr.	Vieneto kaina	Statybinė vertė Rb	Tame skaičiuje dujofikavimo įrengimai	Susidėvėjimas %	Dabartinė vertė Rb
20.VIII.23	1A/2	Gyvenamasis namas	12.80	9.80	125.44								
			6.50	1.00	6.50								
			4.25	0.50	2.12								
			8.45	6.50	54.93								
					188.99	3.20	605	28/8	12.94	12043		34	7949
		salna	10.80	6.50	70.20	2.55	179						
			6.32	3.55	22.44	2.60	58						
			4.00	4.20	29.40	2.20	65						
			4.21	2.61	10.99	2.20	24						
	1am	veranda	9.80	3.30			32.6	28/4	33.03	1594		40	956
			9.80 + 5.00										
			2										
										13637			8905

Inventoris numeris
Miestas
Kvartalas
Sklypas

Pastatų vidaus foto eksplicija

Adresas

STATYBOS RAIDĖ
PASTATO TIPAS

12
M

Adresas: *Bilūnų 21*

STATYBOS RAIDĖ: *1A/2*
PASTATO TIPAS: *12*

19 *0* m. *VIII* mėn. *23* d. SUDARĖ: *parasios* PATIKRINO: *parasios*

3	4969	4	8905	40	956	Suėdėjimas 0/0
						Dabartinė vertė Rb

STATYBOS RAIDĖ 142

PASTATO TIPAS Pastatų vidaus photo ekspikacija

Adresas Bilūno 21

Miestas Kačerginė Kvarčtas 12 Sklypas 7

Inventoriavimo data 60. VIII. 23

Inventoriavimo data	Aukštų numeriai	Butų numeriai	Kambarių numeriai	Patalpų pavadinimas		Bendras naudingas plotas	Gyvenamas		Kitos paskirties		Vidaus aukštis
				Patalpos paskirtis	Kambario paskirtis		Tame skaičiuje	Okto	Tame skaičiuje	Tame skaičiuje	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
60. VIII. 23	I	I	1	Gyvenama	miškamb.	22.50	22.50	22.50			2.90
			2	"	kambarys	12.35	12.35				
			3	"	"	12.35	12.35				
			4	"	koridorius	26.67	26.67				
			5	"	kambarys	8.70	8.70				
			6	"	saugiklis	4.50	4.50				
			7	"	"	2.65	2.65				
			8	"	"	2.47	2.47				
			9	"	kambarys	11.97	11.97				
			10	"	"	11.97	11.97				
			11	"	"	10.44	10.44				
			12	"	"	10.58	10.58				
			13	"	"	13.21	13.21				
			14	"	"	13.67	13.67				
					viso į aukštą:	164.03	105.24	58.79			
			1	"	miškamb.	16.52		16.52			
			2	"	kambarys	9.27	9.27				
			3	"	koridorius	13.90		13.90			
			4	"	kambarys	10.05	10.05				

(verstl)

Inventorizavimo data	Aukštų numeriai	Butų numeriai	Kambarių numeriai	Patalpų pavadinimas		Kambario paskirtis	Bendras naudingas plotas	Gyvenamas		Kitos paskirties		Vidaus aukselis
				Patalpos paskirtis	Kambario paskirtis			Tame skaičiuje	Ukto	Tame skaičiuje		
60.VIII.23	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	salis	II		Gyvenama	laubarys	14.36	14.36					
			6	"	"	18.18	18.18					
			7	"	"	13.42	13.42					
			8	"	"	13.66	13.66					
					vieo II bute:	109.36	78.94	30.42				
					14% no vieo I d.:	273.39	184.18	89.21				

1960 m. VIII mėn. 23 d.

Sudarė techn. invent. potaras

Tikrino kontrolierius potaras