



## TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 - 15 - 025

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 0,1500 ha žemės sklype unikalus Nr. 5396-0004-0521, esantis pastatas – garažas 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 bendras plotas 233,43 m<sup>2</sup>, pastatas – garažas 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 bendras plotas 343,30 m<sup>2</sup>, Kedainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1

Vertės nustatymo diena: 2015-01-07

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

vienas egzempliorius užsakovui,  
vienas egzempliorius UAB „LATMAS”

Ataskaita 41 lapas  
ataskaitos priedai 21 lapas

## TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-025 SANTRAUKA

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

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

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

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

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-13

Vertinamas objektas - kurį sudaro: naudojamame 0,1500 ha žemės sklype unikalus Nr. 5396-0004-0521, esantis pastatas – garažas 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 bendras plotas 233,43 m<sup>2</sup>, pastatas – garažas 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 bendras plotas 343,30 m<sup>2</sup>, Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1

Valdymo teisė: patikėjimo teisė

Įregistravimo pagrindas:

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

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

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

**Išvada dėl turto vertės:** vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,1500 ha žemės sklype unikalus Nr. 5396-0004-0521, esantis pastatas – garažas 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 bendras plotas 233,43 m<sup>2</sup>, pastatas – garažas 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 bendras plotas 343,30 m<sup>2</sup>, Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1, rinkos vertė lygi **35 000 Eur** (trisdešimt 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.....	11
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS .....	13
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS .....	19
PRIEDAI.....	20
Vertinamo objekto fotonuotraukos .....	21
Apžiūros aktas.....	23
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	24
Kadastro duomenų bylos kopija.....	28

## 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 0,1500 ha žemės sklype unikalus Nr. 5396-0004-0521, esantis pastatas – garažas 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 bendras plotas 233,43 m<sup>2</sup>, pastatas – garažas 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 bendras plotas 343,30 m<sup>2</sup>, Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1 rinkos vertę, valdymo ir nuosavybės teisės perdavimui.

### **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 Vigtas Leonavičius, veikiantis pagal bendrovės įstatus.

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

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

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

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

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

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

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

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

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

Europos vertinimo standartai, 2012 septintoji laida. Vertimas į lietuvių kalbą, Vilnius, 2012 m.  
Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013. Vertimas į lietuvių kalbą, 2014 m.  
Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 patvirtintas turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas.

Mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2013) medžiaga.

A. Aleknavičius „Nekilnojamo turto vertinimas“. Kaunas, Ardiva 2008.

Nustatant turto vertę, vertintojai taip pat naudojami:

vertinamo nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos kopija;

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;

[www.maps.lt](http://www.maps.lt), [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt), [www.edomus.lt](http://www.edomus.lt), [www.skelbiu.lt](http://www.skelbiu.lt) ir kt. portalų duomenimis;

VĮ Registrų centro sandorių duomenų baze;

UAB „Latmas“ nekilnojamojo turto duomenų banku;

užsakovo pateikta informacija;

spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

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

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

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

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

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

*Pajamų metodas* - vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę. Šio metodo esmė yra turto teikiamos naudos – 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 (irengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma.

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

### **Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Vertės nustatymo pagrindas* – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

*Vertinimo data* – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

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

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

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

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

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

**Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir ypatybės:**

- Ši ataskaita parengta užsakovo pageidavimu, kitu tikslu ir yra skirta naudotis išskirtinai ir konfidencialiai čia nurodytais tikslais.
- Vertinamas objektas sudaro užbaigtą visumą, todėl jis buvo vertintas kaip vientisas kompleksas.
- Vertinimo ataskaitoje duomenys panaudoti iš kadastrinių matavimų duomenų bylos, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų apie NT registre įregistruotus statinius ir teises į juos, statinių rekonstravimo ir griovimo projekto kopijos, bei pateiktais savininko bei pastebėtais apžiūrėjimo metu. Šie duomenys buvo naudojami turto vertei nustatyti. Ataskaitos autoriai neatsako už atliktus patalpų kadastrinius matavimus ir kitus darbus.
- Vertintojai detaliai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių. Nebuvo atliekama nuosavybės teisę patvirtinančių dokumentų ekspertizė
  - Statinių ekspertizė atliekama nebuvo, turto vertintojai neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatyti vertei.
  - Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš patikimų šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą, todėl vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą ir nustatytą vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
  - Turto vertė buvo nustatoma darant prielaidą, kad turto atžvilgiu nėra jokių materialinių įsipareigojimų.
    - Ataskaitos autoriai negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas 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 nustatyti vertei pagrįsti;

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

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

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

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

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

Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas

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

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

### **Tyrimo apimtis**

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

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

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

Trečiąjį 2014 metų ketvirtį dėmesio centre atsidūrė Rusijos-Ukrainos karinis konfliktas ir svarstymai kaip jis paveiks Lietuvos ekonomiką. 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 įvairiapusė skatinama euro zonos ekonomika bus pajėgi įgyvendinti užsibrėžtą tikslą – iki 2017 metų infliacijos lygį pakelti iki „sveiko“ 2 proc. lygio.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1,2</sup> Šaltinis:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>3</sup>Šaltinis

III real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

## 2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas objektas –kurį sudaro: naudojamame 0,1500 ha žemės ūkio paskirties teritorijos žemės sklype, esantys garažai 1G1p ir 3G1p. Pastatai naudojami pagal paskirtį.

### Buvimo vieta:

Vertinamas objektas yra Kėdainių rajone, šiaurės rytiniame Kėdainių miesto pakraštyje, kairiajame Nevėžio krante Vilainių kaime. Seniūnijos ir seniūnaitijos centras. Kelias 229 Aristava – Kėdainiai - Cinkiškiai skiria Vilainių gyvenvietę nuo Kėdainių miesto dalies, vadinamos Vilainiais. Vertinamas objektas yra kvartale, tarp Sodų g., Melioratorių g., Nevėžio upės ir Nevėžio gatvių, gamybinių, sandėliavimo ir pramoninių pastatų teritorijoje. Vertinamo objekto kaimynystėje įsikūrę sandėliavimo ir gamybiniai bei administraciniai pastatai. Teritorija aptverta, patogus asfaltuotas išvažiavimas į kelią Kėdainiai – VIA Baltika.



**Teisinis režimas:**

Vertinamas turtas kurį sudaro: naudojamame 0,1500 ha žemės sklype unikalus Nr. 5396-0004-0521, esantis pastatas – garažas 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 bendras plotas 233,43 m<sup>2</sup>, pastatas – garažas 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 bendras plotas 343,30 m<sup>2</sup>, Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

Valdymo teisė: Patikėjimo teisė

Iregistravimo pagrindas:

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

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

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

Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 53/4417

**Vertinamo turto individualūs požymiai**

**1. Pastatas – garažas 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018**

**Statybos metai.** 1970 m.

**Baigtumas.** 100%

**Pagrindinės konstrukcijos.** Pamatai – betono, sienos – plytų, perdengimas- gelžbetonio, stogas – sutapdintas ruloninės dangos, grindys - betono, durys- medinės.

**Išmatavimai.** Vertinamo pastato patalpų plotais remtasi iš pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai užfiksuoti 1997-12-02.

**Erdvinis išplanavimas.** Pastatas 1G1b vieno aukšto.

**Pastato plotas.** 233,43 m<sup>2</sup>.

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

**Pastate įrengta.** garažo patalpos.

**Turto būklė.** gera.

**Inžinerinė įranga.** elektra.

**2. Pastatas – garažas 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030**

**Statybos metai.** 1970 m.

**Baigtumas.** 100%

**Pagrindinės konstrukcijos.** Pamatai – betono, sienos – plytų, perdengimas- gelžbetonio, stogas – sutapdintas ruloninės dangos, grindys - betono, durys- medinės.

**Išmatavimai.** Vertinamo pastato patalpų plotais remtasi iš pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai užfiksuoti 1997-12-02.

**Erdvinis išplanavimas.** Pastatas 1G1b vieno aukšto.

**Pastato plotas.** 343,30 m<sup>2</sup>.

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

**Pastate įrengta.** garažo patalpos.

**Turto būklė.** gera.

**Inžinerinė įranga.** elektra

Vertinamas objektas yra 0,1500 ha ploto žemės sklype

**0,1500 ha žemės sklypas unikalus Nr.5396-0004-0521**

**Fizinė charakteristika.** Sklypo plotas 0,1500 ha. Sklypas lygaus reljefo.

**Kadastrinis Nr.** 5396/0004:521 Vilainių k. v.

**Registro Nr. 53/14088**

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

**Matavimų tipas.** Suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

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

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

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

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

**Kitos daiktinės teisės:** įrašų nėra

**Juridiniai faktai:**

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

**Įregistravimo pagrindas:**

Panaudos sutartis, 2000-12-11, Nr. N53/37

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

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

Plotas: 0,1500 ha. Terminas: Nuo 2000-12-11 iki 2099-12-11

**Žymos.** Įrašų nėra

**Specialios naudojimo sąlygos:**

XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos

I. Ryšių linijų apsaugos zonos

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

**Registro pastabos ir nuorodos:**

Buvęs adresas - Kėdainių r. sav. Vilainių k., adresas patikslintas pagal Adresų registro duomenis

**Kita informacija:**

Archyvinės bylos Nr.: 1

Vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

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

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

Vertinimo pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas

### 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 0,1500 ha žemės sklype unikalus Nr. 5396-0004-0521, esantis pastatas – garažas 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 bendras plotas 233,43 m<sup>2</sup>, pastatas – garažas 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 bendras plotas 343,30 m<sup>2</sup>, Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1, rinkos vertę.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) „norintis pirkti pirkėjas“ reiškia pirkėją, kuris nori pirkti, tačiau nėra verčiamas tai daryti. Šis pirkėjas nei pernelyg nori pirkti, nei yra pasiryžęs mokėti bet kokią kainą. Tai yra pirkėjas, kuris perka atsižvelgdamas į esamos rinkos realias aplinkybes ir vyraujančius lūkesčius, o ne į įsivaizduojamą rinką, kurios 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 palankiausia kaina, kokią įmanoma gauti po tinkamo turto pateikimo atvirai rinkai. Šiuo atveju į

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

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 VĮ Registrų centras duomenų banke ir tokio tipo nekilnojamojo turto pasiūla ir paklausa Kėdainių rajone.

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

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

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

Čia PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina,  
PV – patikslinimų vertė,  
RV – vertinamojo objekto rinkos vertė.

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

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

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

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

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

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

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

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

1 lentelė

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3			
Adresas	Kėdainių r. Vilainių k. Sodų g. 1	Kėdainių r. Vilainių sen. Koliupė	Kėdainiai Chemikų g.	Kėdainiai Pramonės g.			
Verčių zona	19.17	19.17	19.1.2	19.1.2			
Pastų skaičius	2	1	1	1			
Sandorio data		2013 10	2014 03	2014 11			
Bendras plotas (BP), m <sup>2</sup>	576,73*	430,08	102,05	587,21			
Pardavimo kaina, €		20.273,40 €	5.792 €	46.339 €			
1 m <sup>2</sup> kaina (K), €		47,14 €	56,76 €	78,91 €			
Pataisų koeficientai	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Laiko faktorius (Lp)		15 mėn.	0%	10 mėn.	0%	2 mėn.	0%
Vietovės faktorius (Vp)		Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%
Sienų medžiaga (Ps)	Plytų	Plytų	0%	Plytų	0%	Plytų	0%
Statybos/rekonstrukcijos metai (Mp)	1970	1955	0%	1995	0%	1964	0%
Paskirties (Pp)	Garažų	Garažų	0%	Garažų	0%	Garažų	0%
Pataisų suma, % Ps1= Lp+Vp+ Ps+Mp+Pp		0%		0%		0%	
Pataisų suma, € Ps2=(K*Ps1)/100		0 €		0 €		0 €	
Patikslinta 1 m <sup>2</sup> vertė, € Kp=K+Ps2		47,14 €		56,76 €		78,91 €	

\*Į bendrą objekto plotą įskaičiuotas pastato 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 plotas 233,43 m<sup>2</sup>, ir pastato 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 plotas 343,30 m<sup>2</sup>, bendras plotas

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

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

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

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

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

Vertinant šį objektą buvo remtasi VĮ Registrų centras duomenų banko duomenimis, kadangi lyginamųjų objektų patikslinta 1 m<sup>2</sup> pardavimo kaina svyruoja nuo 47,14 € iki 78,91 €, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą.

$$(47,14 + 56,76 + 78,91)/3 = 60,9366 \text{ €}$$

$$\text{Priimame: } 60,94 \text{ €/m}^2.$$

Surandame pastato 1G1p vertę:

$$60,94 \text{ €/ m}^2 \times 233,43 \text{ m}^2 = 14\,225,22 \text{ €}$$

Priimame: 14 225 €.

Surandame pastato 3G1p vertę:

$$60,94 \text{ €/ m}^2 \times 343,30 \text{ m}^2 = 20\,920,70 \text{ €}$$

Priimame: 20 921 €.

Surandame objekto vertę:

$$14\,225 \text{ €} + 20\,921 \text{ €} = 35\,146 \text{ €}$$

**Priimame: 35 000 €.**

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,1500 ha žemės sklype unikalus Nr. 5396-0004-0521, esantis pastatas – garažas 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 bendras plotas 233,43 m<sup>2</sup>, pastatas – garažas 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 bendras plotas 343,30 m<sup>2</sup>, Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **35 000 Eur** (trisdešimt 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 **35 000 Eur** (trisdešimt penki tūkstančiai eurų).

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,1500 ha žemės sklype unikalus Nr. 5396-0004-0521, esantis pastatas – garažas 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 bendras plotas 233,43 m<sup>2</sup>, pastatas – garažas 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 bendras plotas 343,30 m<sup>2</sup>, Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1, rinkos vertė lygi **35 000 Eur** (trisdešimt penki tūkstančiai eurų).

#### 4. IŠVADA DĒL TURTO VERTĒS

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,1500 ha žemės sklype unikalus Nr. 5396-0004-0521, esantis pastatas – garažas 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 bendras plotas 233,43 m<sup>2</sup>, pastatas – garažas 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 bendras plotas 343,30 m<sup>2</sup>, Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1, rinkos vertė lygi **35 000 Eur** (trisdešimt 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: 2015-01-07

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-13

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

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

Turto vertintojo asistentas  
Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001660

Nerijus Rimkus

Turto vertintojas  
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



## **PRIEDAI**

Pastato – garažo 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 ir pastato – garažo 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 esančių Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1, fotonuotraukos



1 pav. Garažų 1G1p ir 3G1p fasado fragmentas



2 pav. Pastato 3G1p fasado fragmentas



3 pav. Patalpos fragmentas



4 pav. Patalpos fragmentas



5 pav. Patalpos fragmentas



6 pav. Patalpos fragmentas

Pastato – garažo 1G1p unikalus Nr. 5397-0022-5018 ir pastato – garažo 3G1p unikalus Nr. 5397-0022-5030 esančių Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1, fotonuotraukos



7 pav. Pastato 1G1p fasado fragmentas



8 pav. Patalpos fragmentas



9 pav. Patalpos fragmentas



10 pav. Patalpos fragmentas

Garaudi

(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2015-01-07 Nr. 01-15-025

(data)

Kidulainiai

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta ... Sodų g. 1, V. Lankinų km., Kidulainiai, ...

2. Apžiūros data 2015 m. ... sausis 07 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas ... 10 val. ... 35 min.

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

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

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

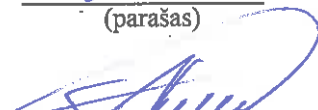
Taip

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

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2015-01-07 15:40:48

## 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **53/14088**  
Registro tipas: **Žemės sklypas**  
Sudarymo data: **1996-12-14**  
Adresas: **Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1**  
Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas**

## 2. Nekilnojamieji daiktai:

- 2.1. **Žemės sklypas**  
Unikalus daikto numeris: **5396-0004-0521**  
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **5396/0004:521 Vilainių k.v.**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Žemės ūkio**  
Žemės sklypo plotas: **0.1500 ha**  
Užstatyta teritorija: **0.1500 ha**  
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **44.0**  
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarinius matavimus**  
Indeksuota žemės sklypo vertė: **136 Eur**  
Žemės sklypo vertė: **85 Eur**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

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

## 4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA**, reg.d. 2005-02-01  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 5396-0004-0521, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **Apskritis viršinininko įsakymas, 2000-10-24, Nr. 02-06-7755**  
Įrašas galioja: **Nuo 2000-12-11**

## 5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

- 5.1. **Valstybinės žemės patikėjimo teisė**  
Patikėtinis: **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, reg.d. 1997-12-08**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 5396-0004-0521, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.**  
Įrašas galioja: **Nuo 2010-07-01**

## 6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra

## 7. Juridiniai faktai:

- 7.1. **Sudaryta panaudos sutartis**  
Panaudos gavėjas: **Aleksandro Stulginskio universitetas, reg.d. 1924-10-03**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 5396-0004-0521, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **Panaudos sutartis, 2000-12-11, Nr. N53/37**  
**Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950**  
**Priėmimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU/03**  
Plotas: **0.15 ha**  
Įrašas galioja: **Nuo 2010-06-15**  
Terminas: **Nuo 2000-12-11 iki 2099-12-11**

## 8. Žymos: įrašų nėra

## 9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- 9.1. **XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 5396-0004-0521, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **Apskritis viršinininko įsakymas, 2000-10-24, Nr. 02-06-7755**  
Įrašas galioja: **Nuo 2000-12-11**

9.2. **I. Ryšių linijų apsaugos zonos**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 5396-0004-0521, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: Apskritis viršininko įsakymas, 2000-10-24, Nr. 02-06-7755  
Įrašas galioja: Nuo 2000-12-11

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos:

31. Šis adresas - Kėdainių r. sav. Vilainių k., adresas patikslintas pagal Adresų registro duomenis.

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 1

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2015-01-07 15:40:48

Dokumentą atspausdino

EURIKA PREDKELYTĖ

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2014-12-10 15:53:50

## 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 35/98305  
 Registro tipas: Statiniai  
 Sudarymo data: 1998-07-01  
 Adresas: Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Sodų g. 1  
 Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

## 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

**Pastatas - Garažas**  
 Unikalus Nr.: 5397-0022-5018  
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų  
 Pažymėjimas plane: 1G1p  
 Statybos pabaigos metai: 1970  
 Baigtumo procentas: 100 %  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 32 %  
 Sienos: Plytų mūras  
 Šildymas: Neapibrežtas  
 Aukštų skaičius: 1  
 Bendras plotas: 233.43 kv. m  
 Pagrindinis plotas: 233.43 kv. m  
 Užstatytas plotas: 276.94 kv. m  
 Tūris: 692 kub. m  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 85538 Lt  
 Atkuriamoji vertė: 58166 Lt  
 Vidutinė rinkos vertė: 11633 Lt  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1997-12-02  
 Kadastro duomenų nustatymo data: 1997-12-02

2.

**Pastatas - Garažas**  
 Unikalus Nr.: 5397-0022-5020  
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų  
 Pažymėjimas plane: 2G1p  
 Statybos pabaigos metai: 1970  
 Baigtumo procentas: 100 %  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 32 %  
 Sienos: Plytų mūras  
 Aukštų skaičius: 1  
 Bendras plotas: 16.41 kv. m  
 Pagrindinis plotas: 16.41 kv. m  
 Užstatytas plotas: 21.25 kv. m  
 Tūris: 53 kub. m  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 5964 Lt  
 Atkuriamoji vertė: 4056 Lt  
 Vidutinė rinkos vertė: 811 Lt  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1997-12-02  
 Kadastro duomenų nustatymo data: 1997-12-02

3.

**Pastatas - Garažas**  
 Unikalus Nr.: 5397-0022-5030  
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų  
 Pažymėjimas plane: 3G1p  
 Statybos pabaigos metai: 1970  
 Baigtumo procentas: 100 %  
 Sienos: Plytų mūras  
 Aukštų skaičius: 1  
 Bendras plotas: 343.30 kv. m  
 Pagrindinis plotas: 302.00 kv. m  
 Užstatytas plotas: 382.90 kv. m  
 Tūris: 1507 kub. m  
 Koordinatė X: 6129441.55  
 Koordinatė Y: 500170.46  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 267934 Lt  
 Atkuriamoji vertė: 182195 Lt

Vidutinė rinkos vertė: **36439 Lt**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1997-12-02**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **1997-12-02**

1. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

2. Nuosavybė:

4.1. Nuosavybės teisė  
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**  
Daiktas: **pastatas Nr. 5397-0022-5018, aprašytas p. 2.1.**  
**pastatas Nr. 5397-0022-5030, aprašytas p. 2.3.**  
[registravimo pagrindas: **Apskritis viršininko įsakymas, 1998-02-17, Nr. 06-850**  
**Išdavė: J. Yla**  
[rašas galioja: **Nuo 1998-07-01**

4.2. Nuosavybės teisė  
Savininkas: **VIDA EUGENIJA ŠULCIENĖ, gim.1942-08-27**  
Daiktas: **pastatas Nr. 5397-0022-5020, aprašytas p. 2.2.**  
[registravimo pagrindas: **Teismo sprendimas, 1992-05-15**  
[rašas galioja: **Nuo 1994-12-07**

3. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

4. Kitos daiktinės teisės :

6.1. Turto patikėjimo teisė  
Patikėtinis: **Aleksandro Stulginskio universitetas, a.k. 111950962**  
Daiktas: **pastatas Nr. 5397-0022-5018, aprašytas p. 2.1.**  
**pastatas Nr. 5397-0022-5030, aprašytas p. 2.3.**  
[registravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950**  
**Priėmimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU/03**  
**Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356**  
[rašas galioja: **Nuo 2014-06-17**  
Terminas: **Iki 2034-05-31**

5. Juridiniai faktai: įrašų nėra

6. Žymos: įrašų nėra

7. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

8. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

9. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

10. Kita informacija:

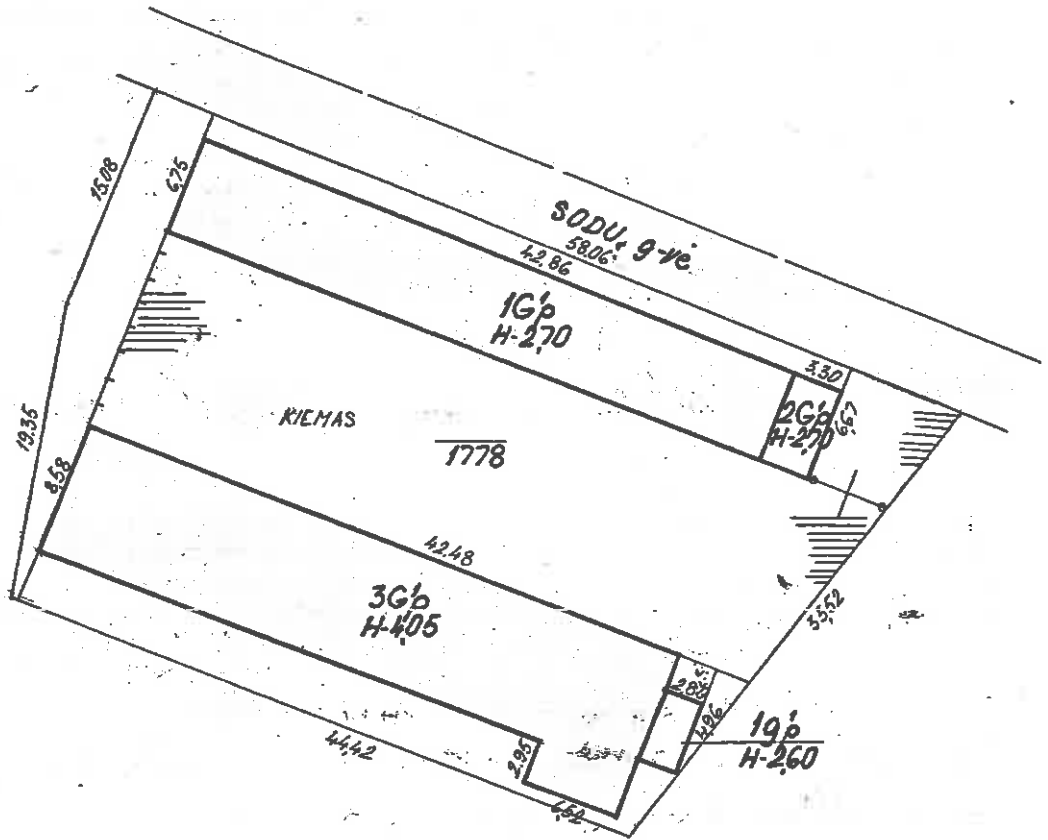
Archyvinės bylos Nr.: **53/4417**

11. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2014-12-10 15:53:50

Dokumentą atspausdino:

EURIKA PREDKELYTĖ



KEDAINIU, K. SEM.  
VILAINIU, KM.

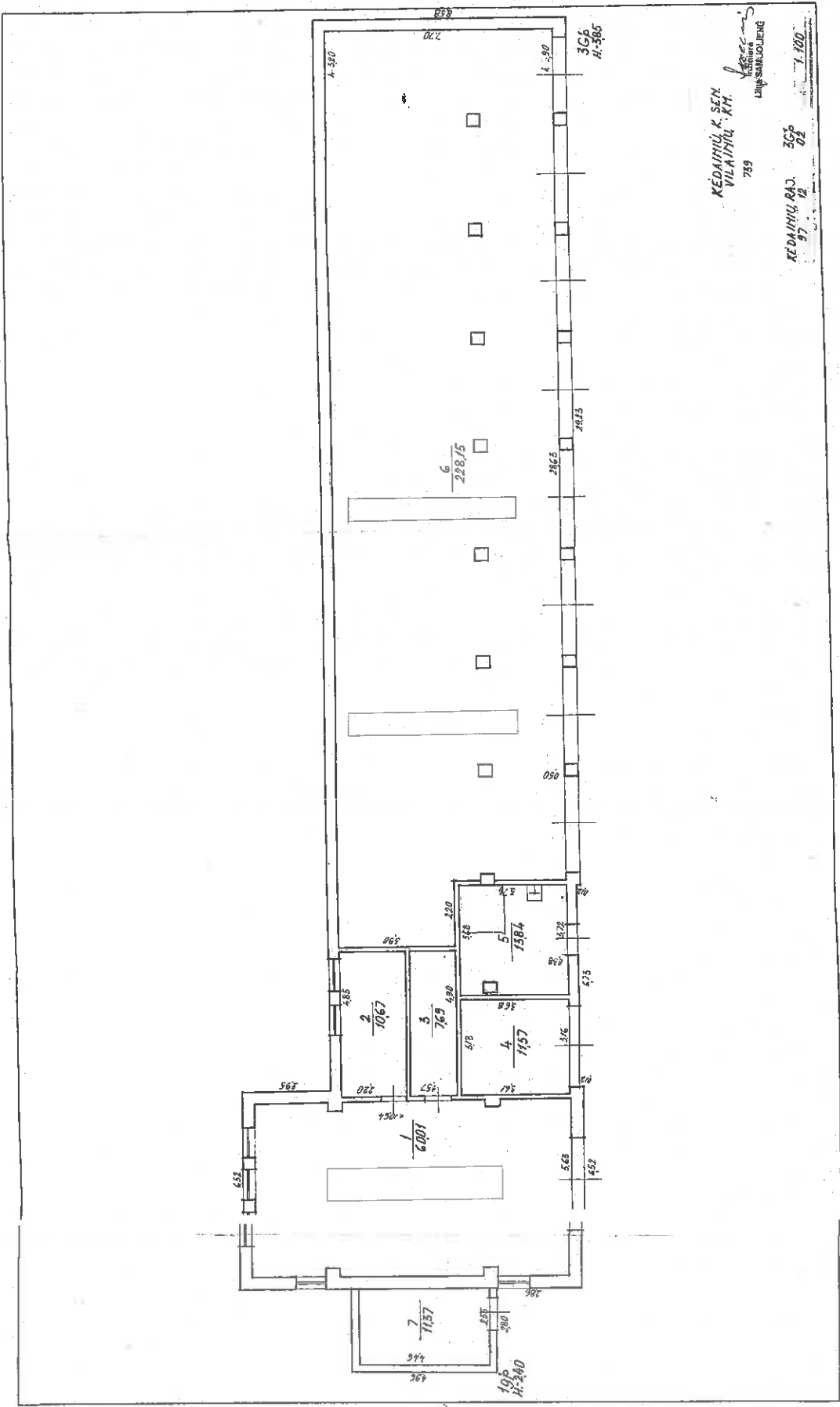
739

*Lilija*  
inžinierė  
Lilija SAMUOLIENĖ

KEDAINIU, RAJ.  
97 12

S.P.  
02

1: 500



KEDAIHILU, K. SEN.  
 VILAYILU, KM.  
 789

366  
 H-365

KEDAIHILU, RAO.  
 37 12

303  
 02

1.100

4.380  
 7.20  
 4.590

6  
 228.75

2  
 106.7

3  
 76.9

4  
 115.7

5  
 158.4

1  
 400.1

7  
 113.7

19P  
 H-340

295

220

157

541

368

82

652

485

490

480

316

475

286

492

487

300

5.68

452

4.380

2.20

4.590

286

286

286

286

286

286

286

286

286

286

286

286

286

286

286

286

286

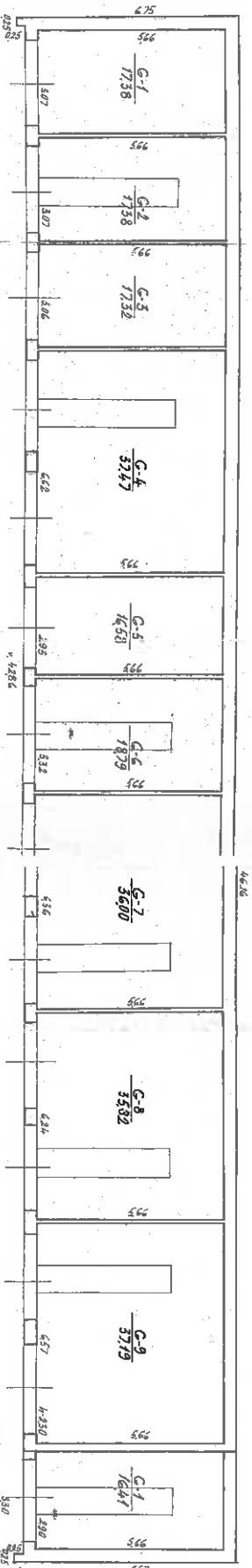
286

286

286

286

286



100%  
H: 250

100%  
H: 250

KEDAIRING, KAWISKOJI SCH  
 VILAYHUKH  
 739  
 100%  
 200%  
 30%  
 4000  
 100%  
 200%  
 30%  
 4000

Pamėnimo TVJPP BIURAS

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

Namų valdos techninės apskaitos kortelė

*Ne daiktinis, raj. Šilutė, m. Šilutė*  
 g. vė. skg. Nr *1, 0*

*Šilutė*  
 Miestas Kv Skl  
 Inventorinis Nr *739*

Data	Valdytojas	Valdoma dalis	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
<i>93.11.02</i>	<i>LIETUVOS VANDENS ŪKIO INSTITUTAS</i>		<i>teisėkės vengimui</i>	
<i>24.12.07</i>	<i>VIDA EUGENIJA ŠULCIENĖ</i>	<i>14 butas (1Gp)</i> <i>brėž. brėžinys</i>	<i>19 09 05 15</i> <i>1993 m. 02 mėn. 17 d.</i> <i>ADMIN. ISAKYMAS</i> <i>Regist. Nr. 06-350</i> <i>(PATIKEJIMOTEISE)</i>	<i>Judita PURTULENE</i>
	<b>EINAMOJI TEISINĖ REGISTRACIJA</b>			
<i>98.07.01</i>	<i>LIETUVOS VANDENS ŪKIO INSTITUTAS</i> <i>K 1195627</i>	<i>1Gp;</i> <i>3Gp;</i> <i>14 butas (1Gp)</i> <i>kyloje ir 16 (2Gp)</i>		

ZEMĖS SKLYPO PLOTAS M<sup>2</sup>

Data	Užstatytas plotas				Neužstatytas plotas								Bendro sklypo plotas					
	Viso užstatyta	tame skaič.			Kiemas				sodas, gėlynas, veja			daržas	naudingas plotas	kitos žemės	viso neužsta tyto ploto	išskirta	naudojamo	
		po pagrind pastatais	po ūkio pastatais	Viso kiemo	asfaltas	betonas	lauko akmenys	šalig viso	sodas	gėlynas	veja							
<i>93.11.02</i>	<i>118</i>	<i>118</i>																<i>1</i>
<i>94.12.01</i>	<i>695</i>	<i>695</i>			<i>1083</i>											<i>1083</i>		<i>1778</i>

PASTATŲ SKAIČIUS 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	naudingas gyvenamas plotas	pagalbinis		bendras plotas	pagrindinis plotas		pagalbinis plotas				
									rūšių ir pusrūšių plotas	tamburų ir kt. pat plotas								
<i>93.11.02</i>	<i>1</i>		<i>1</i>															
<i>94.12.01</i>	<i>3</i>		<i>3</i>									<i>533,14</i>	<i>551,84</i>	<i>4130</i>				<i>533,14</i>





	24.12.02. Data						Data						
	Butų skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m²	tame skaičiuje			Butų skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m²	tame skaičiuje			
				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas	
Gyvenami butai													
tame skaičiuje	1-no kambario												
	2-ju kambarių												
	3-ju kambarių												
	4-ju kambarių												
	5-kių kambarių												
Tame sk. butai a) rūstiuose													
b) pusrūstiuose													
Tamburų ir tech. patalpos													
patalpos													
patalpos <i>garažo</i>				133,43		133,43							
viso				133,43		133,43							
Vandentiekis													
Kanalizacija													
Centrinis apšildymas													
t. sk. apšildymas iš ŠEC													
Karštas vanduo													
Butai su voniomis ar dušais													
Apšildomas plotas													

PASTATO IR JO DALIŲ KAINOJIMAS

Data	Raidė	Pavadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas m²	Aukštis	Tūris m³	Katniniko ir lentelės Nr.	Vieneio kaina įvedus patalpas	Statybinė vertė	Susidėvėjimo %	Dabartinė vertė rub.
24.12.02	1Gp	<i>Garažas</i>	42,86	6,46								
			0,25	0,25	116,23	230	692	19-6-1236	85538	32		58166
								<i>Pris.</i>	17108			11623

Eil. Nr.  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11

Data

24.12.

Data

180 7m. 12. mės. 02. *[Signature]*  
Inžinierius

Tiltnas

## Pastato inventorinės žinios

*Lidaruvių rožės žiedavėlių k. sen., Nėrašiučių km.*

inventorinis numeris *876*

Miestas | Kvartalas | Sklypas

*Lidaruvių k. sen.*

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų sk.	Fondas
<i>2Gp</i>	<i>garas</i>	<i>1940</i>	<i>1</i>	<i>privatus</i>

Eil. Nr.	Konstruktyvių elementų pavadinimas	Konstruktyvių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data <i>94.10.24</i>			Data		
			Lyginamasis sv.	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėv. %	Lyginamasis sv.	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėv. %
1	Pamatai	<i>betono</i>	8					
2		<i>plytis</i>	20					
3	Pertvaros							
4	Konstruktijos Danga Stogas:	<i>med. d. sutapd.</i>	9					
5	Perdengimas	<i>glė</i>	14					
6	Grindys	<i>betono</i>	15					
7	Langai	-						
8	Durys	<i>med.</i>	10					
9	Vidaus santechnikos ir elektros įrenginiai	<i>elektra</i>	15					
10	Apdailos darbai		4					
11	Kiti darbai		2					
Viso lygin. sv.			100					
Pastato susidėv. %			<i>32.7%</i>					

### PASTATO CHARAKTERISTIKA

Data	Pastate yra											Stogo plotas	Kapitalinio remonto data					
	Ruožys	Pusrūšis	Mansarda	Vandentiek.		Kanalizacija		Centr. apšildym.						Karštas vanduo	Dujos	Telefonas	Radijas	Elektra
				Miesto	Vietinis	Miesto	Vietinis	katilinės katilinės	vietinės katilinės	šilum. t. ir SEC								
<i>94.12.02</i>																	<i>na</i>	<i>ds</i>

### PASTATO DALYS (PRIETAISAI IR KT.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Stat. metai	Pamatai	Stanos	Perden.	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildymas	Susid. %

Perašytinis procesas

Dabartinė vertė rub.

*58166*  
*1523*



# Pastato inventorinės žinios

*Lidarus, Lidarus g. 4, a. k. Nr. 140001, km.*

Inventorinis numeris *139*

Miestas Kvarčialas Sklypas

*Lidarus, km.*

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų sk.	Fondas
<i>3Gp</i>	<i>garažas</i>	<i>1940</i>	<i>1</i>	<i>niešaris</i>

Eil. Nr.	Konstruktyvių elementų pavadinimas	Konstruktyvių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data <i>1940</i>			Data		
			Lyginamasis sv.	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėv. %	Lyginamasis sv.	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėv. %
1	Pamatai	<i>betono</i>	10					
2		<i>plytis</i>	21					
3	Pertvaros	<i>plytis</i>						
4	Konstruktijos Danga Stogas:	<i>med. d. sutapd.</i>	7					
5	Perdengimas	<i>gle</i>	25					
6	Grindys	<i>betoninis</i>	10					
7	Langai	<i>med. apk. dar.</i>						
8	Durys	<i>med. apk. dar.</i>	8					
9	Vidaus santechnikos ir elektros įrenginiai	<i>elektra</i>	14					
10	Apdailos darbai		4					
11	Kiti darbai		1					
Viso lygin. sv.			100					
Pastato susidėv. %			32					

## PASTATO CHARAKTERISTIKA

Data	Pastate yra											Stogo p. o. t. a. s.	Kapitalinio remonto data					
	Rūsiai	Pusrūsiai	Mansarda	Vandentiek.		Kanalizacija		Centr. apšildym.						Karštas vanduo	Dujos	Telefonas	Radijas	Elektra
<i>1940</i>				<i>yra</i>	<i>yra</i>												<i>yra</i>	<i>476</i>

## PASTATO DALYS (PRIETAISAI IR KT.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Stat. metai	Pamatai	Sienos	Pardos.	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildymas	Susid. %
<i>1940</i>	<i>19p</i>	<i>reist. sand.</i>	<i>1940</i>	<i>bet.</i>	<i>plytis</i>	<i>gle</i>	<i>st.</i>	<i>bet.</i>	<i>med.</i>	-	-	<i>32</i>

Pareiktas  
progr.

Daba  
vertė rub.

4058  
8.1

	1962. Data						Data								
	Butų skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m²	tame skaičiuje			Butų skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m²	tame skaičiuje					
				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas			
Gyvenami butai															
tame skaičiuje															
1-uo kambario															
2-ju kambarių															
3-ju kambarių															
4-ju kambarių															
5-kių kambarių															
Tame sk. butai a) rūsiuose															
b) pusrūsiuose															
Tamėjų ir tech. patalpos															
patalpos															
patalpos <i>garažo</i>															
viso															
Vandentekis															
Kanalizacija															
Centrinis apšildymas															
t. sk. apšildymas iš ŠEC															
Karštas vanduo															
Butai su voniomis ar dušais															
Apšildomas plotas															

PASTATO IR JO DALIŲ KAINOJIMAS

Data	Raidė	Pavaadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas m²	Aukštis	Tūris m³	Kaininiko ir lentelės Nr.	Vieneto kaina įvedus patalpas	Statybinė vertė	Susidėvėjimo %	Dėbartinė vertė rub.
1962	3Gp	<i>garažas</i>	12,48	8,58	107,0	3,85	412,4	19-66	17206	263934	32	179175
			6,52	1,95	12,7							
			0,12	6,73	0,81							
	1Gp	<i>pastatas - sandėlis</i>	4,96	2,80	13,89	4,40	61,1	26-144	28739	4000	32	12920
										800		544
										267934		182195
										53587		36439

*Lilija*  
inžinierė  
Lilija SAMJOLIENĖ

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

Inventorinis Nr. 139

PASTATO RAIDE...  
Miestas Kvarptalas Sklypas  
*Vidurinis t. m.*





