



## TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 - 15 - 683

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, j.m. k. 111950962

Užsakovas: VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, j.m. k. 111950962

Vertinamas objektas: dviejų kambarių butas pastate IN5p unikalus Nr.4400-2916-3157:8006 (bendras plotas 52,18 m<sup>2</sup>), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333

Vertės nustatymo diena: 2015-10-22

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

vienas egzempliorius užsakovui,  
vienas egzempliorius UAB „LATMAS“

Ataskaita 27 lapai  
ataskaitos priedai 8 lapai

## TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-683 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: 2015-10-22

Ataskaitos surašymo data: 2015-10-23

Vertinamas objektas: dviejų kambarių butas pastate 1N5p unikalus Nr.4400-2916-3157:8006 (bendras plotas 52,18 m<sup>2</sup>), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333

Valdymo teisė: patikėjimo teisė

Registravimo pagrindas:

Valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1992-11-02, Nr.1060p

Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą, 2015-09-30, Nr.1

**Išvada dėl turto vertės**: dviejų kambarių buto pastate 1N5p unikalus Nr.4400-2916-3157:8006 (bendras plotas 52,18 m<sup>2</sup>), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333, rinkos vertė lygi **17 600 Eur** (septyniolika tūkstančių šeši šimtai 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. A001752

Edgaras Kaselis

Turto vertintojas  
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000361

Sigitas Vainauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius

## TURINYS

1. Darbo apimties aprašas.....	4
2. Vertinamo turto aprašymas.....	12
3. Vertinamo turto vertės pagrindimas.....	14
4. Išvada dėl turto vertės.....	19
PRIEDAI: .....	20
Apžiūros aktas.....	21
Fotonuotraukos.....	22
Pataisų dydžių skaičiavimų lentelė.....	23
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	24
Kadastro duomenų bylos kopija.....	25

## 1. DARBO APIMTIES APRAŠAS

Nekilnojamojo turto vertinimas atliktas ir ataskaita parengta pagal 2015-10-21 sutartį dėl turto vertės nustatymo.

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

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai, valdymo ir nuosavybės teisės perleidimui.

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas.

Ataskaita parengta siekiant nustatyti turto: dviejų kambarių buto pastate 1N5p unikalus Nr.4400-2916-3157:8006 (bendras plotas 52,18 m<sup>2</sup>), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333, rinkos vertę, valdymo ir nuosavybės teisės perleidimui.

Turto vertintojo asistentas Edgaras Kaselis vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir fotofiksavo 2015-10-22, apžiūros metu dalyvavo VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universiteto, turto techninės tarnybos vyr. inžinierius Giedrius Baigys.

### **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 (V. Kudirkos g. 18, Vilnius), 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 029220 (išduotas 2015-08-03).

Turto vertinimo ataskaitą pasirašė nekilnojamojo turto vertintojo asistentas Edgaras Kaselis (turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr.A 001752, išduotas 2009-09-17), nekilnojamojo turto vertintojas Sigitas Vainauskas (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.A 000361, išduotas 2006-06-02) ir UAB „Latmas“ direktorius Vigintas Leonavičius, veikiantis pagal įstatus.

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;

Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013. Vertimas į lietuvių kalbą, Vilnius, 2014 m.;

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

Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446;

Europos vertinimo standartai, 2012 septintoji laida. Vertimas į lietuvių kalbą, Vilnius, 2012 m.;

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 patvirtintas turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas;

Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2015) medžiaga;

Inreal ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2014-2015;

Elektroninis leidinys "Lyginamojo metodo pataisos kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei" (ISSN 2424-3809) <http://lituka.com/wp-content/uploads/2015/05/ISSN2424-3809.pdf>

Nustatant turto vertę, vertintojai taip pat naudojami:  
vertinamo nekilnojamojo turto kadastro duomenų byla;  
pateiktais vertinamo turto nuosavybę patvirtinančiais dokumentais;  
maps.lt portalo duomenimis;  
VĮ Registrų centras duomenų baze;  
UAB „Latmas“ nekilnojamojo turto duomenų banku;  
užsakovo pateikta informacija;  
spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

### **Turto vertinimo metodai ir jų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės**

Vertinimas atliekamas, remiantis Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymu, Tarptautiniais turto vertinimo standartais (2013 m), Europos turto vertinimo standartais (2012 m), Lietuvos Respublikos finansų ministro Įsakymu patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, kitais norminiais ir metodiniais aktais bei nutarimais.

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.

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.

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. Dėl šios priežasties pajamų metodas nenaudojamas.

*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 lyginamuoju metodu, 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 perkeliami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir aplinkybės**

- Ši ataskaita parengta užsakovo pageidavimu ir yra skirta naudotis išskirtinai ir konfidencialiai čia nurodytais tikslais.
  - Atsižvelgiant į tai, kad gyvenamas butas sudaro užbaigtą visumą (butą), bei taip pasiekia didžiausią vertę, todėl jis vertintas kaip vientisas kompleksas nuosavybės teisės perleidimui.
  - Vertinimo ataskaitoje duomenys panaudoti iš užsakovo pateiktų kadastro duomenų bylos, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo apie NT registre įregistruotus statinius (patalpas) ir teises į juos ir statinio esamos būklės įvertinimo akto bei pastebėti turto apžiūrėjimo metu. Šie duomenys buvo naudojami turto vertei paskaičiuoti. Ataskaitos autoriai neatsako už atliktus žemės sklypo ir pastatų kadastrinius matavimus ir kitus darbus.
  - Vertintojai detaliam 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 vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis. Turto vertinimo ataskaita nuosavybės teisės perleidimo tikslu gali būti teikiama tretiesiems asmenims.
  - Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais turto vertintojų parašais.

### **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. Vertindamas nekilnojamąjį turtą vertintojas 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>**

Kauno rajono savivaldybės teritorija prigludusi 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, Kleboniščio 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 apskritymis. 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.

Lietuva sėkmingai atliko paruošiamuosius darbus ir sulig 2015 metų pradžia tapo euro zonos nare. Tiesa, bendrijos ekonomika į priekį juda neužtikrintai, o susidarę iššūkiai sprendžiami nelengvai. Prie jų būtų galima priskirti aukštą nedarbo lygį, pavojingai žemą infliaciją euro zonos valstybėse bei labai skirtingus jų vystymosi tempus. Pačioje 2014 metų pabaigoje vėl buvo prisiminta Graikijos tema – šalis ateinančiais metais išgyvens politines permainas, kurios euro zonoje gali stiprinti neigiamas nuotaikas. Kita vertus, nuo ekonomikos lėtėjimo nėra apsaugotos ir regiono lyderės. Pavyzdžiui, Prancūzijos, antros pagal dydį ekonomikos euro zonoje, BVP augimas 2014 metais buvo žemesnis už bendrijos vidurkį, o nedarbo lygis rugpjūčio mėn. buvo pasiekęs rekordinį 10,4 proc. lygį. Visai priešingos nuotaikos vyrauja už Atlanto – JAV ekonomika 2014 metais demonstravo solidų augimą, fiksavo naujas aukštumas pagal sukurtų naujų darbo vietų skaičių, prognozes viršijo ir dalis kitų šalies ekonominių rodiklių. Palyginimui, JAV nedarbo lygis 2014 metų pabaigoje siekė 5,6 proc. 2014 metais dėmesio centre atsidadė Rusija – iš pradžių visų akys krypo į regione įsplieskusį Rusijos-Ukrainos karinį konfliktą, o vėliau ir šalį ištikusią finansinę suirutę. Vakarų valstybių inicijuotos sankcijos rytų milžinei bei į seniai regėtą kainų lygį nusiritusi naftos kaina yra įvardijamos kaip pagrindinės priežastys lėmusios Rusijos ekonomikos susitraukimą. Prognozuojama, jog Rusijos BVP per 2014 metus augo iki 0,6 proc., vietoj metų pradžioje prognozuotų 2-3 proc., o į 2015 metus šalis žengia su recesinėmis nuotaikomis. Tai atsispindėjo ir metų pabaigoje ženkliai smukusioje Rusijos rublio vertėje – per keturis paskutinius 2014 metų mėnesius rublis neteko daugiau nei 30 proc. savo vertės euro atžvilgiu, apsunkindamas galimybes Rusijos gyventojams įsigyti užsienietiškas prekes. Situacijos suvaldyti nepadėjo ir centrinio banko sprendimas reikšmingai padidinti bazinę palūkanų normą – šis veiksmas rinkos dalyvių buvo įvertintas kaip valdžios desperacijos signalas. Naftos kainos kritimas 2014 metų pabaigoje nuo 110 iki 60 JAV dolerių buvo skausmingas Rusijai ir kitoms naftą eksportuojančioms šalims, tačiau ją gausiau importuojančioms valstybėms įnešė papildomo impulso plėtrai. Mažėjančios naftos kainos lemia naudos persiskirstymą pasaulinėje rinkoje – ji iš naftą išgaunančiųjų šalių pereina aktyviau naftą vartojančioms. Nors ir žaliavos kainos mažėjimas veikia skirtingas šalis labai nevienodai, yra skaičiuojama, jog dėl to atsirandantis bendras poveikis pasaulinei ekonomikai yra teigiamas. Pavyzdžiui, „Oxford Economics“ teigimu, naftos kainų atpigimas 20 JAV dolerių pasaulio BVP kilsteli apie 0,4 proc. per 2-3 metus. Tiesa, dėl Europoje vyraujančių defliacinių nuotaikų žemų naftos kainų sukeliamas efektas regione, tikėtina, bus mažesnis – vartotojai reikšmingą dalį dėl žemos naftos kainos sutaupyty pinigų skirs ne išlaidoms, o taupymui.

Lietuvos ekonomika 2014 metais išliko tarp vienu sparčiausiai augusių Europos Sąjungoje. Tolimesnės jos perspektyvos taip pat išlieka optimistinės, tačiau kartu ir stipriai priklausančios nuo išorinių veiksnių. Lietuvos metinis BVP augimas trečiąjį metų ketvirtį siekė 2,7 proc. ir buvo vienas sparčiausių regione. Namų ūkių finansinė padėtis šalyje yra nuosaikiai gerėjanti, šalies viešieji finansai yra geros būklės, išlaikomas nedidelis einamosios sąskaitos deficitas, o įsivedus eurą yra tikimasi į šalį pritraukti aktyvesnių tiesioginių investicijų srautų. Kita vertus, Lietuvos ekonominio vystymosi galimybės stipriai priklausys nuo išorinių faktorių, tarp kurių – rinkų euro zonoje atsigavimas, krizės sukeltų problemų Rusijoje sprendimas ir tolimesnė šaliai taikomų sankcijų politika bei naftos kainų pokyčiai. Minėtieji veiksniai yra nevienodai vertinami skirtingų institucijų, todėl ir jų prognozuojamų Lietuvos ekonominių rodiklių reikšmės išsiskiria. Visgi tikimasi, jog Lietuvos BVP 2015 metais turėtų augti 2,5-3,5 proc. Tiek Rytuose, tiek Vakaruose vyraujantis neapibrėžtumas veikė ir Lietuvos vartotojų lūkesčius, kurie antroje 2014 metų pusėje susilpnėjo. Jie iliustravo, jog vartotojai tapo kiek konservatyvesni vertindami ateitį, atitinkamai daugiau pinigų skyrė taupymui ir mažiau išlaidoms, ėmė atsargiau rinktis stambesnius pirkinius. Tai atsispindėjo ir nekilnojamo turto rinkoje, kurios aktyvumas antroje metų dalyje ženkliai prablėso. Kita vertus, ne visi rinkos dalyviai ateitį pradėjo vertinti santūriau – statybų pasitikėjimo indeksas, vertinantis sektoriuje veikiančių įmonių nuotaikas, visais 2014 metais, atsižvelgiant į sezoniškumą, išsaugojo augimo tendenciją. Dėl šios priežasties galima teigti, jog buvo pastebimos išsiskiriančios nekilnojamo turto pirkėjų ir pardavėjų nuomonės dėl ateities. Lietuvoje kreditavimas išliko atsargus nepaisant to, jog bankai ir toliau suteikia galimybes pigiai skolintis. Lietuvos banko duomenimis, 2014 metais Lietuvoje buvo išduota 3,5 mlrd. EUR paskolų, o tai – 17,6 proc. daugiau nei 2013 metais, kai tuo tarpu tiek litais, tiek eurais išduotų paskolų vidutinės palūkanų normos 2014 metais išliko žemos. Gerėjanti vartotojų ir bendrovių finansinė padėtis suteikia galimybes investicijas finansuoti iš nuosavų lėšų, o neapibrėžtumai išorinėse rinkose taip pat veikia kaip naujų paskolų išdavimą pristabdantis veiksnys – dalis įmonių persvarsto arba atideda investicinius projektus, o gyventojai susilaiko nuo ilgalaikių įsipareigojimų. Lietuvos ekonominė situacija išlieka palanki būsto rinkos augimui, tačiau tam reikalingi ir palankūs išoriniai faktoriai. Nuosaikiai gerėjanti šalies namų ūkių finansinė padėtis bei palankios skolinimosi sąlygos yra vienos esminių priežasčių, skatinančių įsigijimus NT rinkoje. Kita vertus, neužtikrintai atsigauanti euro zonos ekonomika bei su finansiniais iššūkiais susidurianti Rusija 2014 metais neleido pūstis Lietuvos vartotojų lūkesčiams, o 2015 metais šie išoriniai faktoriai taip pat daro reikšmingą įtaką tiek šalies ekonominiams pajėgumams, tiek ir nekilnojamojo turto rinkai.

<sup>1,2</sup>Šaltinis: Inreal ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2014-2015

VĮ Registrų centras 2015

### **Vertinimo turto rinkos konjunkūra<sup>2,3</sup>**

Nepaisant 2015 metais smukusio bendro būsto rinkos aktyvumo Lietuvoje, dabartiniai rodikliai dar nėra nuviliantys. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta 21% mažiau namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2014 metų tuo pačiu laikotarpiu. Tuo tarpu butų pirkimo-pardavimo sandorių registruota beveik 31% mažiau nei prieš metus. 2015 metų I ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 535 namų ir 1.900 butų sandorių. Nors būsto sandorių kiekis, palyginti su 2014 metų rodikliais, yra gerokai mažesnis, tačiau tuo pačiu reikia pastebėti, kad 2015 metų rodikliai viršijo 2013 metais fiksuotus kiekius. Mūsų nuomone, nederėtų daryti reikšmingesnių išvadų iš 2015 ir 2014 metų statistinių duomenų palyginimo, kadangi 2014 metų pirmojoje pusėje įsivyravusios optimistinės nuotaikos ne visai pagrįstai pakėlė rinkos aktyvumo kartelę į seniai regėtas aukštumas. Dalis 2014 metais įvykdytų sandorių greičiausiai buvo paskatinti ne tik optimistinių nuotaikų dėl sparčios šalies ūkio raidos ir teigiamų kainų pokyčių būsto rinkoje, bet ir dėl artėjančio naujosios valiutos įvedimo lūkesčių. Tai lėmė, kad pakankamai sviri sandorių dalis buvo įvykdyta skubant įsigyti būstą dar neprasidėjus 2015 metams. Todėl norėdami įvertinti dabartinį būsto rinkos gyvybingumą bei perspektyvas, matyt, turėtume labiau atsižvelgti į 2013 metais vyravusias tendencijas ir rodiklius. Atsižvelgiant į tai, kad 2015 metų I ketvirčio sandorių kiekiai viršija 2013 metų statistiką (2013 metų I ketvirtį sudaryta apie 7.100 būsto sandorių, o per 2015 metų I ketvirtį – beveik 7.300), galima teigti, kad rinka 2015 metais nepatyrė netikėto nuosmukio ir išlaiko pakankamą gyvybingumą, kuris leidžia tikėtis tolesnės nuosaikios būsto sektoriaus plėtos ir artimiausioje ateityje. Naujos statybos butų pardavimo apimtys pirmąjį šių metų ketvirtį atkartojė bendras Lietuvos butų rinkos aktyvumo tendencijas. „OberHaus“ duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota 822 naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra ketvirtadaliu mažiau nei jų buvo realizuota per 2014 metų I

ketvirtį, tačiau 15% daugiau nei buvo realizuota per 2013 metų I ketvirtį. Šalies sostinėje ir toliau buvo fiksuojami pakankamai geri naujos statybos butų pardavimo rodikliai. Vilniuje per pirmuosius tris šių metų mėnesius buvo realizuoti 656 naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra 29% mažiau nei prieš metus, tačiau 24% daugiau nei jų buvo realizuota per 2013 metų I ketvirtį. Šių metų butų pardavimo tempai išlaikė antrojo 2014 metų pusmečio lygį, t. y. nuo trečiojo 2014 metų ketvirčio pradėjusios mažėti pardavimo apimtys stabilizavosi. Jos nesiekia 2014 metų pradžioje fiksuotų apimčių, tačiau ir nemažėja. Svarbus išlieka ir pasiūlos veiksnys, kadangi augantis naujo būsto pasirinkimas leidžia pirkėjams rasti jiems priimtina variantą įvairiuose Vilniaus miesto rajonuose (nuo naujų projektų miesto pakraščiuose iki brangaus turto centrinėje miesto dalyje). Įvertinus šiuo metu faktiškai vykdomas statybas, iki 2015 metų pabaigos Vilniuje turėtų būti baigtos apie 3.500 butų statybos ir tai bus 20% daugiau nei buvo pastatyta 2014 metais. Pastebimai išaugęs naujų būsto projektų kiekis ir aktyvi paklausa turėtų išlaikyti panašias pardavimo apimtis per visus 2015 metus (prognozuojame, kad per mėnesį turėtų būti parduodama ne mažiau 200–240 butų per mėnesį). Kaune per pirmąjį 2015 metų ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti 94 butai, t. y. 4% mažiau nei per tą patį 2014 metų laikotarpį, tačiau 6% daugiau nei jų buvo realizuota per 2013 metų I ketvirtį. Reikia pažymėti, kad praėjusiais metais būsto plėtotojai Kaune buvo drąsesni ir rinkai pateikė jau daugiau naujų būsto projektų. Vien 2014 metais Kaune buvo pastatyta beveik 500 naujų butų daugiabučiuose namuose (3,5 karto daugiau nei 2013 metais), todėl pirkejai turėjo didesnes pasirinkimo galimybes. Tolimesnės naujų butų sektoriaus perspektyvos ir pardavimo apimtys priklausys ir nuo plėtotojų planų. Vertinant dabartinę situaciją, matyti, kad antrajame pagal dydį mieste plėtotojai neturi aiškios strategijos ir didesnio pasitikėjimo šio regiono perspektyvomis. Šiais metais planuojama pastatyti apie 250–280 naujų butų (beveik dvigubai mažiau nei 2014 metais), todėl vargu, ar galima tikėtis naujų butų pardavimo apimčių augimo šiais metais. Šių metų Klaipėdos pardavimo apimtys išlaikė praėjusių metų lygį. Per pirmąjį šių metų ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti 57 butai, t. y. 14% daugiau nei per tą patį 2014 metų laikotarpį, tačiau 36% mažiau nei per 2013 metų I ketvirtį. Jeigu 2014 metais Klaipėdoje buvo pastatyta tik apie 180 naujų butų, tai šiais metais šis rodiklis gali sumažėti iki 120–150. Rinkoje ir toliau dominuoja nedideli projektai, kuriuose siūlomas butų skaičius svyruoja nuo 15 iki 40 butų. Šiauliuose ir Panevėžyje per pirmuosius tris šių metų mėnesius parduota 15 naujos statybos butų. Dėl ribotos paklausos šie miestai jau seniai nematė didesnių projektų, o butų rinką pagyvina tik nedideli netradiciniai projektai (rekonstruoti daugiabučiai ar nedideli kotedžų tipo daugiabučiai namai). Pirmasis šių metų ketvirtis išsiskyrė augančiu neparduotų butų skaičiumi jau pastatytuose daugiabučiuose. 2015 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje Lietuvos didmiesčiuose bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė apie 2.220 arba 14% daugiau nei 2014 metų pabaigoje ir 3% daugiau nei prieš metus. Vilniuje neparduotų butų tokiuose namuose yra 1.085, Kaune – 420 butų, Klaipėdoje – beveik 680 butų, o Šiauliuose ir Panevėžyje kartu – apie 35 naujos statybos butų. Sparčiai įgyvendinti gyvenamieji projektai 2014 metais (ypatingai Vilniuje ir Kaune), lėmė užtelėjusį laisvų butų kiekį, tačiau kalbėti apie ženklų pasiūlos perviršį dar per anksti. Toks bendras neparduotų butų kiekis neturėtų būti našta pakankamai aktyviai rinkai, o blogiausiu atveju gali nebent atbaidyti dalį plėtotojų projektuoti naujus projektus, t. y. gausinti naujos statybos pasiūlą 2015–2016 metais. Po neigiamos butų kainų krypties paskutinįjį 2014 metų ketvirtį, 2015 metais Lietuvos didmiesčiuose fiksuojamas stabilumas arba nežymūs teigiami kainų pokyčiai. Per pirmąjį šių metų ketvirtį butų kainų augimas užfiksuotas Vilniuje ir Šiauliuose ir siekė po 0,2%. Vidutinė buto kaina Vilniuje išaugo iki 1.283 Eur/m<sup>2</sup>, Šiauliuose – iki 559 Eur/m<sup>2</sup>. Tuo metu Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje pokyčių nebuvo užfiksuota ir vidutinės kainos atitinkamai siekė 940 Eur/m<sup>2</sup>, 975 Eur/m<sup>2</sup> ir 529 Eur/m<sup>2</sup>. Pirmąjį šių metų ketvirtį esminių kainų pokyčių neužfiksuota ir butų nuomos segmente. Vidutinė buto nuomos kaina Vilniuje siekia 340 Eur/mėn., Kaune – 275 Eur/mėn., Klaipėdoje – 265 Eur/mėn., Šiauliuose – 145 Eur/mėn. ir Panevėžyje – 95 Eur/mėn. Atsižvelgiant į dabartinius būsto rinkos pokyčius ir gyvybingumą, galima teigti, kad šio sektoriaus plėtra yra pakankamai gerai subalansuota, o pagrindiniai teigiami ir neigiami veiksniai, lemiantys tolimesnę šio sektoriaus plėtrą, atsveria vienas kitą ir sudaro prielaidas tolimesniam tvariam šio sektoriaus gyvavimui. Net planuojamas būsto paskolų išdavimo sąlygų sugriežtinimas artimiausiu metu greičiausiai turės tik trumpalaikę įtaką. Ir toliau svarbiausiu veiksniu būsto sektoriuje išliks gyventojų realių pajamų augimas ir rekordiškai žema būsto paskolų kaina. Apibendrinant 2015 metų pirmojo ketvirčio rezultatus, galima teigti, kad susiklosčiusi situacija šių metų pradžioje nenustebino. Rinka, kaip buvo tikimasi kaimyninių šalių (Latvijos, Estijos) pavyzdžiu, buvo gerokai mažiau aktyvi nei 2014 metų pradžioje. Atsižvelgiant į tai, kad 2014 metų pabaigą ir 2015 metų pradžią taip pat lydi sudėtinga bei paaštrėjusi geopolitinė situacija, sandorių smukimas 2015 metų pradžioje galėjo būti ir ryškesnis. Todėl manome, kad laikui bėgant, gyventojams vis labiau apsiprantant su nauja valiuta, augant šalies ekonomikai

ir gyventojų pajamoms, rinka turėtų palaipsniui aktyvėti ir 2015 metų pabaigoje turėtume matyti gerokai gyvesnę rinką nei šių metų pradžioje.

Per septynis 2014 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. Kauno rajono savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Kiekvienais metais fiksuojama vidutiniškai 520 butų ir panašiai gyvenamųjų namų pardavimo sandorių, t. y. apie 70,00 proc. visų pardavimų. Taip pat gana aktyviai parduodama garažų, apie 7,00 proc. visų pardavimų, bei sodų pastatų, apie 20,00 proc. visų pardavimų. Administracinės ir gydymo, bei komercinės ir paslaugų paskirčių sandorių skaičius taip pat išlieka ne itin aukštas, siekia mažiau negu vieną procentą visų sandorių. Mažiausiai sandorių yra susijusių su poilsio ir sporto, bei kultūros ir švietimo paskirtimis. Lyginant 2013 ir 2014 metus sandorių skaičius keitėsi ženkliai, ypač butų ir vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų skiltyse, butų pardavimai padidėjo 22,42 proc., o vieno ir dviejų butų namų sandorių skaičius pakilo 25,93 proc.

<sup>1</sup> Šaltinis: Inreal ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2014-2015

<sup>2,3</sup> Šaltinis: VĮ Registrų centras 2015

Ober-Haus Gyvenamojo NT komentaras 2015 I ketv.



### **Teisinis režimas:**

Vertinamas turtas: dviejų kambarių butas pastate 1N5p unikalus Nr.4400-2916-3157:8006 (bendras plotas 52,18 m<sup>2</sup>), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

Valdymo teisė: Patikėjimo teisė

### Registavimo pagrindas:

Valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1992-11-02, Nr.1060p

Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą, 2015-09-30, Nr.1

### Daikto registravimas ir kadastro žymos:

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma), Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas, įm. k. 135040952

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

### **Vertinamo turto individualūs požymiai**

Gyvenamasis dviejų kambarių butas pastate 1N5p

Baigtumas. 100%

Statybos metai. 1981 m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono, sienos plytų mūro, pertvaros mūrinės, perdengimas gelžbetonio, stogas sutapdintas ruloninės dangos, langai plastikiniai, išorės durys – šarvuotos. Vykdomi renovacijos darbai.

Išmatavimai. Vertinant gyvenamąjį butą, vidaus patalpų plotais remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai duomenys užfiksuoti 2015-09-28.

Buto plotas. Bendras plotas 52,18 kv. m.

Buto išplanavimas. Pastatas 1N5p, kuriame randasi vertinamas butas, 5 aukštų. Vertinamas butas yra 3-iame aukšte. Butą sudaro du kambariai, koridorius, tualetas, virtuvė holas. Butas turi neįstiklintą balkoną

Vidaus apdaila. Kambariuose grindys pvc dangos, sienos dažytos/med.dailylylenčių, lubos dažytos. Virtuvėje grindys linoleumo, sienos dažytos, lubos dažytos. San mazgo patalpoje vykdomi remonto darbai.

Inžinerinė įranga. Elektra, komunalinis vandentiekis, komunalinis nuotekų šalinimas, šildymas centrinis iš miesto tinklų.

Būklė. Vidutinė.

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. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamasis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamasis 2015-10-21 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti dviejų kambarių buto pastate 1N5p unikalus Nr.4400-2916-3157:8006 (bendras plotas 52,18 m<sup>2</sup>), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333, rinkos vertę nuosavybės teisės perleidimui.

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.

2015-10-21 turto vertinimo sutarties tikslai suponuoja išvadą, kad turi būti nustatoma rinkos vertė įkeitimui.

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 įsivaizduojamą rinką, kurios buvimas neįmanoma įrodyti ar numatyti. Tariamasis pirkėjas nemokėtų brangiau, nei reikalaujama rinkoje. Esamas turto savininkas yra vienas iš rinkos dalyvių;

e) „norintis parduoti pardavėjas“ reiškia pardavėją, kuris nei pernelyg nori parduoti, nei yra verčiamas parduoti už bet kokią kainą, nei pasirengęs prašyti tokios kainos, kuri esamomis rinkos sąlygomis būtų nepagrįsta. Norintis parduoti pardavėjas nori parduoti turtą rinkos sąlygomis palankiausia kaina, kokią įmanoma gauti po tinkamo turto pateikimo atvirai rinkai. Šiuo atveju į savininko konkrečius interesus neatsižvelgiama, nes parduoti norintis pardavėjas yra menamas savininkas;

f) „įprastinės rinkos sąlygos“ reiškia sandorį tarp šalių, kurios nėra susijusios jokiais individualiais ar ypatingais ryšiais, pvz., pagrindinė ir antrinė įmonė arba nuomotojas ir nuomininkas, dėl kurių kaina

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

galėtų skirtis nuo rinkai tuo metu būdingos kainos, ar kaina padidėtų dėl ypatingosios vertės. Rinkos vertės sandoris yra laikomas sandoriu tarp dviejų nesusijusių šalių, kurių kiekviena veikia nepriklausomai;

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

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

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

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

(Informacijos šaltinis: TVS 2013)

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

Pagrindiniai kriterijai, įtakojantys turto vertę:

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

Įvertinus pasirinktą vertės nustatymo pagrindą, kuris priklauso nuo vertinimo tikslo, galimybę gauti vertinimui reikalingos informacijos buvo pasirinktas lyginamasis 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 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<...>.<sup>2</sup> Tačiau nepakanka pirkimo-pardavimo sandorių analogiškų ir atitinkančių poravimui keliamiems reikalavimams. Pavyzdžiui, palyginamųjų objektų labai skiriasi vietovė, pardavimo laikas ir kiti parametrai. Tai apsunkina porinės analizės būdo panaudojimą.

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VĮ „Registų centro“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui butų 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.

(Informacijos šaltinis: Elektroninis leidinys “Lyginamojo metodo pataisos kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei” (ISSN 2424-3809) <http://lituka.com/wp-content/uploads/2015/05/ISSN2424-3809.pdf>)

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

Vertės skaičiavime naudotų lyginamųjų objektų individualių požymių charakteristika pateikiama 1 lentelėje.

1 lentelė

	Vertinamas objektas	Lyginamasis Objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3
Pavadinimas	Butas	Butas su rūsiu	Butas su rūsiu	Butas su rūsiu
Adresas	Kauno r., Akademija Universiteto g.	Kauno r., Akademija Universiteto g.	Kauno r., Akademija Universiteto g.	Kauno r., Akademija Pilėnų g.
Zona	16.8	16.8	16.8	16.8
Sandorio data		2013 12	2014 07	2013 06
Buto plotas, m <sup>2</sup>	52,18	46,38	34,15	37,64
Buto ploto skirtumas %		-11.12	-34.55	-27.87
Pardavimo kaina, €		17377,0	10600,09	14481,0
Pardavimo kaina, 1m2/€		374.67	310.40	384.72
Sienų medžiaga	Plytos	Plytos	Plytos	Plytos
Statybos metai	1979/1981	1982	1981	1990
Aukštas	3-5	3-5	2-5	1-5
Baigtumas	100%	100%	100%	100%
Šildymas	Centrinis iš miesto tinklų	Centrinis iš miesto tinklų	Centrinis iš miesto tinklų	Grupinė katilinė
Vandentiekis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis
Nuotekų šalinimas	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis	Komunalinis
Dujos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
Elektra	Yra	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Vėdinimas	Yra	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Saugos signalizacija	Nėra	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Energ. naud. klasė	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Priklausiniai	Nėra	Rūsysis	Rūsysis	Rūsysis

Patikslinimų dydžių skaičiavimui buvo naudojama skirtumų skalės lentelė Nr. 2.

2 lentelė

Eil. Nr.	Skirtumų vertinimo skalė	Reikšmė, %	Ploto vertinimo skalė	Reikšmė, %
1.	Nėra skirtumo	0,00%	Ploto skirtumas iki 20%	0,00%
2.	Maži	25,00%	Ploto skirtumas iki 25%	25,00%
3.	Vidutiniai	50,00%	Ploto skirtumas iki 30%	50,00%
4.	Dideli	75,00%	Ploto skirtumas iki 35%	75,00%
5.	Labai dideli	100,00%	Ploto skirtumas virš 35%	100,00%

Kriterijai, kuriais vadovautasi atliekant turto vertinimą, yra šie: vieta, būklė, pastato individualūs požymiai, žemės sklypo individualūs požymiai, buto dydis, žemės sklypo dydis, inžinerinis aprūpinimas, priklausiniai. Minėti kriterijai suskirstyti į subkriterijus, jiems suteikiant atitinkamą skirtumo reikšmę. Reikšmių dydžiai ir skaičiavimai pateikiami vertinimo ataskaitos prieduose.

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

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimas lyginamuoju metodu pateikiamas 3 lentelėje. Skaičiavime pastato plotu remtasi 2015-09-28 atliktų kadastrinių matavimų bylos duomenimis

3 lentelė

	Lyginamasis objektas Nr.1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3
Adresas	Kauno r., Akademija Universiteto g.	Kauno r., Akademija Universiteto g.	Kauno r., Akademija Pilėnų g.
Sandorio data	2013 12	2014 07	2013 06
Plotas, m <sup>2</sup>	46,38	34,15	37,64
Pardavimo kaina, Eur	17377,0	10600,09	14481,0
1 m <sup>2</sup> kaina, Eur	374.67	310.40	384.72
<i>Pataisos koeficientai</i>	<b>Pataisa</b>	<b>Pataisa</b>	<b>Pataisa</b>
Vieta	0.00%	0.00%	0.00%
Būklė	0.00%	0.00%	0.00%
Patalpų charakteristika	0.00%	0.00%	3.00%
Dydis	0.00%	-9.00%	-6.00%
Inžinerinė įranga	0.00%	0.00%	0.00%
Priklausiniai	-1.50%	-1.50%	-1.50%
Pataisų suma, %	-1.50%	-10.50%	-4.50%
Pataisų suma, Eur	-5.62 €	-32.59 €	-17.31 €
Patikslinta 1 m <sup>2</sup> kaina, Eur	369.05 €	277.81 €	367.41 €

Lyginamųjų objektų patikslinta vieno kvadratinio metro pardavimo kaina svyruoja nuo 277,81 Eur iki 369,05 Eur, todėl vertės skaičiavime vertintojas taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą:

$$(369,05 + 277,81 + 367,41) / 3 = 338,09 \text{ Eur}$$

Apskaičiuojame vertinamo objekto rinkos vertę:

$$RV = 52,18 \text{ m}^2 \times 338,09 \text{ Eur} = 17641,54 \text{ Eur}$$

Priimame: 17 600 Eur

Dviejų kambarių buto pastate 1N5p unikalus Nr.4400-2916-3157:8006 (bendras plotas 52,18 m<sup>2</sup>), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **17 600 Eur** (septyniolika tūkstančių šeši šimtai eurų).

Atsižvelgiant į tai, kad vertintojai pajamų ir išlaidų (kaštų) metodų netaikė buvo priimti rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju rinkos vertė lygi **17 600 Eur** (septyniolika tūkstančių šeši šimtai eurų).

#### 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Dviejų kambarių buto pastate 1N5p unikalus Nr.4400-2916-3157:8006 (bendras plotas 52,18 m<sup>2</sup>), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333, objekto kaip nedalomos visumos rinkos vertė lygi **17 600 Eur** (septyniolika tūkstančių šeši šimtai eurų).

Turto apžiūros ir vertės nustatymo diena: 2015-10-22.

Ataskaitos surašymo diena: 2015-10-23.

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 nežinomų aplinkybių.

Išvada parengta ne dėl ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės.

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

Turto vertintojo asistentas  
Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001752

Edgaras Kaselis

Turto vertintojas  
Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 000361

Sigitas Vainauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



# PRIEDAI

Dviejis kompiuteris  
(vertinamo objekto pavadinimas)

### APŽIŪROS AKTAS

2015-10-22 Nr. 683  
(data)

Ukmuo r.  
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Ukmuo r. sav. Akademijos au. Akademijos mtl.  
Universiteto p. 2 - 333

2. Apžiūros data 2015 m. spalis 22 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 10 val. 30 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimųjų) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turta),  
jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste: dekalio au. mtl.  
vertinimo ataskaitoje

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu patenkė

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)

7.1. ip. omnia techniniai turiniai yra išnagrinėti

7.2. Ukmuo r. sav. Beje

7.3. VST Melnauko Stalbinskių universitetas  
Im. G. M. 950862, struktūra S. II, Akademijos ukmuo r.  
tel. +370 39 792 300

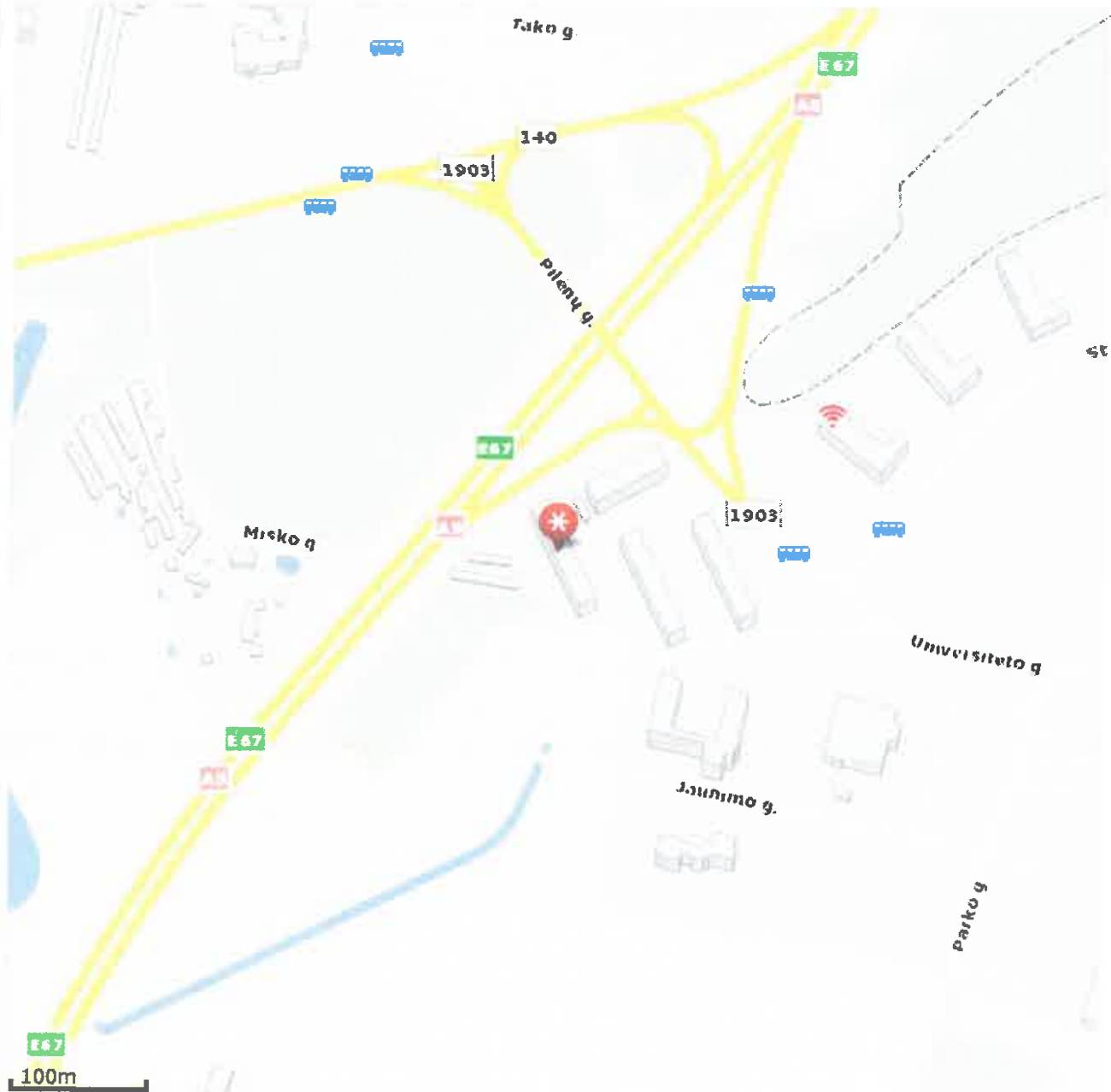
[parašas]  
(parašas)

Edgertas Ukmuo r.  
(vertintojo vardas, pavardė)

[parašas]  
(parašas)

Giedrius Bagdas  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens  
vardas, pavardė)

Universiteto g. 2, 53343 Akademija  
Akademijos sen., Kauno r. sav.



© UAB HNIT-BALTIC, 2001-2015. Visos teisės saugomos. (<http://www.hnit-baltic.lt/>)

**Duomenų tiekėjai:** GDR10LT © Nacionalinė Žemės Tarnyba prie ŽŪM, 2014 (<http://www.nzt.lt/>). ORT10LT © Nacionalinė Žemės Tarnyba prie ŽŪM, 2009-2010, 2012-2013 (<http://www.nzt.lt/>). Adresų ir gatvių duomenys © VĮ Registrų Centras, 2014 (<http://www.registrucentras.lt/>). © Anykščių rajono savivaldybė, 2001. © Panevėžio miesto savivaldybė, 2011. © SĮ Vilniaus planas, 2001. © Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 2013 Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenys. Kitos organizacijos ir įmonės (<http://www.maps.lt/lt/apie/autorines>).

**Vertinamo dviejų kambarių buto, esančio kauno r. Akademinijos mstl.  
Universiteto g.2-333, fotonuotraukos**



**1 pav. Pastato IN5p, kurio 3-iam aukšte yra butas,  
fasado fragmentas**



**2 pav. Kambario fragmentas**



**3 pav. Kambario fragmentas**



**4 pav. Virtuvės fragmentas**



**5 pav. Balkono fragmentas**



**6 pav. Vonios fragmentas**





VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vincu 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

2015-10-19 09:00:30

**1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:**Registro Nr.: **44/1689090**Registro tipas: **Patalpos/butai**Sudarymo data: **2014-03-13**Adresas: **Kauno r. sav. Akademijos sen. Akademijos mstl.  
Universiteto g. 2-333**Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas****2. Nekilnojamieji daiktai:**

2.1.

**Butas/Patalpa - Butas**Unikalus daikto numeris: **4400-2916-3157:8006**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (butų)**

Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir

pažymėjimas plane: **5297-0056-9011, 1N5p**Statybos pradžios metai: **1979**Statybos pabaigos metai: **1981**Baigtumo procentas: **100 %**Kambarių skaičius: **2**Aukštis: **3**Rūšys: **Nėra**Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**Dujos: **Nėra**Viryklė: **Elektrinė**Bendras plotas: **52.18 kv. m**Naudingas plotas: **52.18 kv. m**Gyvenamasis plotas: **36.68 kv. m**Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **29700 Eur**Fizinio nusidėvėjimo procentas: **26 %**Atkuriamoji vertė: **22000 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2015-09-28**Vidutinė rinkos vertė: **17500 Eur**Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-28**Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-28****3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra****4. Nuosavybė:**

4.1.

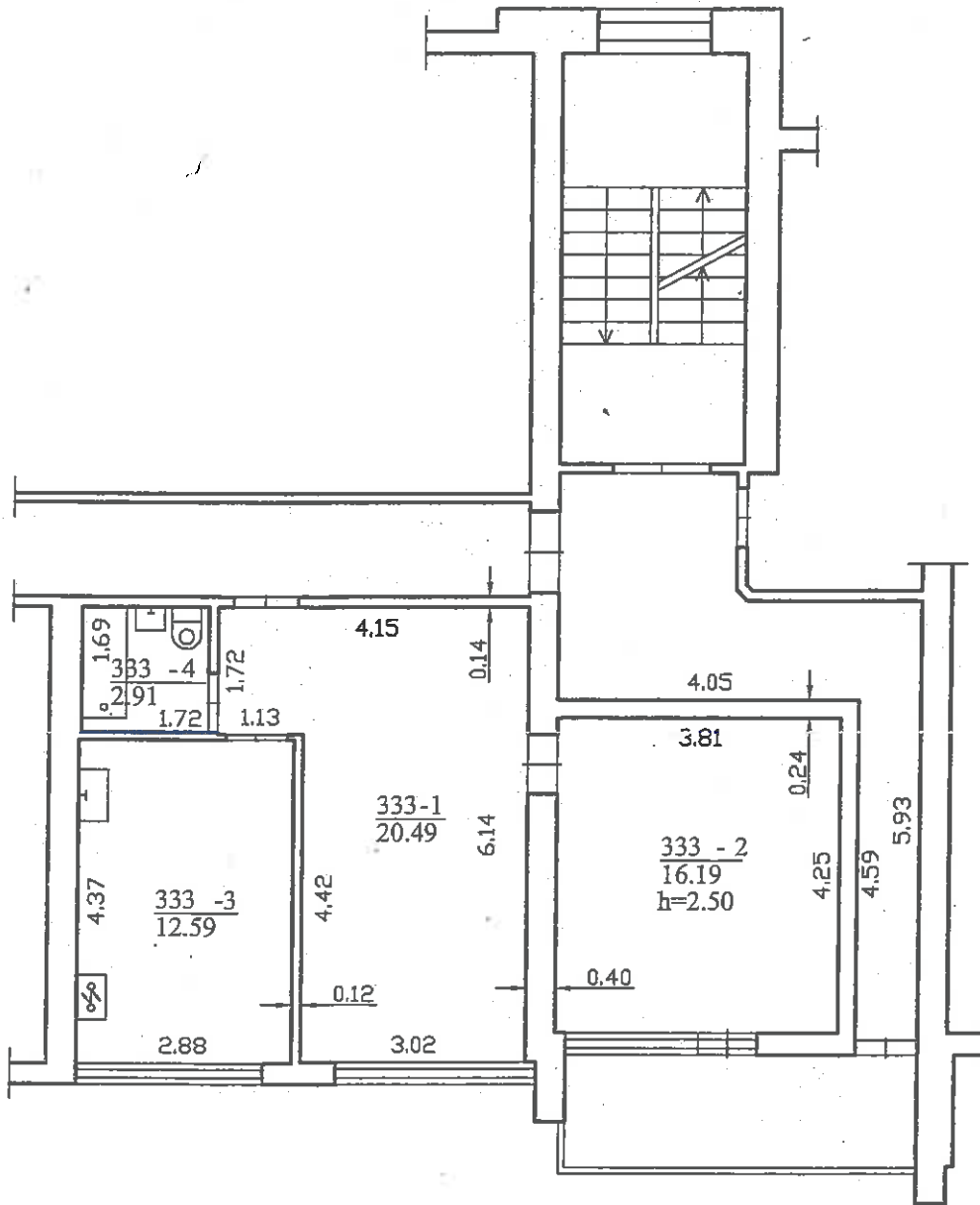
**Nuosavybės teisė**Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**Daiktas: **butas Nr. 4400-2916-3157:8006, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **Valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249****Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1992-11-02,  
Nr. 1060p****Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą,  
2015-09-30, Nr. 1**Įrašas galioja: **Nuo 2015-10-19****5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra****6. Kitos daiktinės teisės :**


6.1.

**Turto patikėjimo teisė**Patikėtinis: **Aleksandro Stulginskio universitetas, a.k. 111950962**Daiktas: **butas Nr. 4400-2916-3157:8006, aprašytas p. 2.1.**



1056853228



			
Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas			
Licencijos Nr.G-734-(623), išduota 2008-08-27			
Pareigos	V., pavardė	Paraišas	Data
Matininkė	A. Stravinskienė	<i>[Signature]</i>	2015-09-28
2M-M-646	Kaunas 2-os grupės vadėja	<i>[Signature]</i>	
Danguolė Novašinskienė			
Trečio aukšto planas		1:100	A.V.
Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333			
Sudaromas pagal 2015-09-28		Pastato pažymėjimas	

## Patalpos (buto) kadastro duomenys

Adresas Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333

Unikalus Nr. 4400-2916-3157:8006

Pavadinimas Butas

Pažymėjimas plane 333

Paskirtis Gyvenamoji (butų)

Kad. duomenų nustatymo 2015-09-28

Aprašymas Bute 1994 m. atliktas kapitalinis remontas.

## Patalpos (buto) kadastro duomenys

Aukštas:	3	Šildymas:	Centrinis šildym. iš centr.
Kambarių skaičius:	2	Vandentiekis:	Komunalinis
Bendras plotas: kv. m	52,18	Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų
Gyvenamasis plotas: kv.	36,68	Dujos:	Nėra
Rūšys:	Nėra	Viryklė:	Elektrinė
Baigtumo procentas: %	100	Vonios kambarys:	Yra
Karštas vanduo:	Yra		

## Pastato, kuriame yra butas (patalpa), duomenys

Pažymėjimas plane IN5p

Pavadinimas Bendrabutis

Unikalus Nr. 5297-0056-9011

Paskirtis Gyvenamoji (iv. soc. grupėms)

Statybos pradžios metai:	1979	Bendras plotas: kv. m	5371,71
Statybos pabaigos metai:	1981	Aukštų skaičius:	5
Rekonstravimo pradžios		Baigtumo procentas: %	100
Rekonstravimo pabaigos		Tūris: kub. m	21282
Kap. remonto pradžios		Koordinatė X:	6084058
Kap. remonto pabaigos		Koordinatė Y:	488856

Parengė Matininkė Angelė Ona Stravinskienė

A.V.



28-Rgs-2015 11:21:20

## Patalpos (buto) vidaus plotų eksplikacija

3 FORMA

Adresas Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-333

Pavadinimas Butas

Unikalus Nr. 4400-2916-3157-8006

Žymėjimas 333

Paskirtis Gyvenamoji (butų)

Matavimų data 2015-09-28

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Gyvenamosios paskirties patalpų										Negyvenamosios paskirties patalpų	
	1 simbolis	2 simbolis		Bendras plotas m <sup>2</sup>	Naudingas plotas m <sup>2</sup>	Gyvenamas plotas m <sup>2</sup>	Verslo plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis naudojamas plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis nenaudingas plotas m <sup>2</sup>	Rusių (pusrusių) plotas m <sup>2</sup>	Garų plotas m <sup>2</sup>	Pagrindinis plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis plotas m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
3	333	1	Kambarys	20,49	20,49	20,49									
3	333	2	Kambarys	16,19	16,19	16,19									
3	333	3	Virtuvė	12,59	12,59			12,59							
3	333	4	Vonios kambarys	2,91	2,91			2,91							
Iš viso patalpų (4 patalpos)				52,18	52,18	36,68		15,50							

*[Signature]*

A.V.

Parengė Matininkė Angelė Ona Stravinskienė



28-Rgs-2015 11:21:21