



TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 - 15 - 019

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

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

Vertinamas objektas - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9

Vertės nustatymo diena: 2015-01-06

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

vienas egzempliorius užsakovui,
vienas egzempliorius UAB „LATMAS“

Ataskaita 56 lapai
ataskaitos priedai 27 lapai

Aleksandro Stulginskio universitetui

2017-02-03 Nr. 02-01

Kaunas

Studentų g. 11,
LT-53361 Akademija, Kauno r.

DĖL TURTO VERTINIMO ATASKAITOS TIKSLINIMO PRIEDO PATEIKIMO

Pateikiame turto vertinimo ataskaitos Nr. 01-15-019 tikslinimo priedą.

PRIDEDAMA:

- 1) Turto vertinimo ataskaitos Nr. 01-15-019 tikslinimo priedą, 3 lapai.

Direktorius



Vigintas Leonavičius

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS

Nr. 01 – 15 – 019

TIKSLINIMO PRIEDAS

Tikslinimo priežastis: turto vertintojas pastebejo ataskaitoje esančią klaidą.

Tikslinamos vertinimo ataskaitos dalys:

Turto vertinimo ataskaitos Nr. 01-15-019 santrauka, 2 puslapyje 11 pastraipa nuo viršaus

„**Išvada dėl turto vertės:** vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertė lygi **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).“ taisoma į

„**Išvada dėl turto vertės:** vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertė lygi **126 000 Eur** (vienas šimtas dvidešimt šeši tūkstančiai eurų).“

3 skyriaus „Turto vertės nustatymo pagrindimas“ 20 puslapyje 1 lentelės 8 ir 9 eilutės:

Pardavimo kaina, €	3,4528	433.333 €	333 333 €	165.000 €	266.667 €
1 m ² kaina (K), €		377,77 €	168,01 €	216,25 €	223,00 €

Taisomos į:

Pardavimo kaina, €	3,4528	376.506,02 €	289.620,01 €	143.361,91 €	231.696,01 €
1 m ² kaina (K), €		328,23 €	145,98 €	187,89 €	193,75 €

ir 18 eilutė:

Patikslinta 1 m ² vertė, Lt Kp=K+Ps2		377,77 €	168,01 €	216,25 €	223,00 €
--	--	----------	----------	----------	----------

Taisoma į:

Patikslinta 1 m ² vertė, Lt Kp=K+Ps2		328,23 €	145,98 €	187,89 €	193,75 €
--	--	----------	----------	----------	----------

3 skyriaus 20 puslapyje antra pastraipa nuo apačios

„Vertinant šį objektą buvo remtasi VĮ Registrų centras duomenų banko duomenimis, kadangi lyginamųjų objektų patikslinta 1 m² pardavimo kaina svyruoja nuo 168,01 € iki 377,77 €, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą.“; taisoma į

„Vertinant šį objektą buvo remtasi VĮ Registrų centras duomenų banko duomenimis, kadangi lyginamųjų objektų patikslinta 1 m² pardavimo kaina svyruoja nuo 145,98 € iki 328,23 €, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą“

21 puslapyje pirma ir antra pastraipos nuo viršaus

„(377,77 + 168,01 + 216,25 + 223,00)/4 = 246,2575 €/ m²“

„Priimame: 246,26 €/ m² .“

Taisomos į

„(328,23 + 145,98 + 187,89 + 193,75)/4 = 213,96 €/ m²“

„Priimame: 213,96 €/ m² .“

21 puslapyje ketvirta ir penkta pastraipos nuo viršaus

„246,26 €/ m² x 589,85 m² = 145 256,46 €“

„Priimame: 145 000 €.“

Taisomos į

„213,96 € x 589,85 m² = 126 204,3 €“

„Priimame: 126 000 €.“

21 puslapyje šešta pastraipa nuo viršaus

„Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).“ taisoma į

„Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **126 000 Eur** (vienas šimtas dvidešimt šeši tūkstančiai eurų).“

3 skyriaus 26 puslapio paskutinė pastraipa

„Atsižvelgiant į vertinimo tikslą, į vertinamo objekto būklę, panaudojimą, pritaikymą ir situaciją rinkoje, vertintojų nuomone objektyviau tikrąją rinkos vertę atspindi rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju ji lygi **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).“ taisoma į

„Atsižvelgiant į vertinimo tikslą, į vertinamo objekto būklę, panaudojimą, pritaikymą ir situaciją rinkoje, vertintojų nuomone objektyviau tikrąją rinkos vertę atspindi rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju ji lygi **126 000 Eur** (vienas šimtas dvidešimt šeši tūkstančiai eurų).“

3 skyriaus 27 puslapio pirma pastraipa nuo viršaus

„Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr.

1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertė lygi **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).“ taisoma į

„Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertė lygi **126 000 Eur** (vienas šimtas dvidešimt šeši tūkstančiai eurų).“

4 skyriaus „Išvada dėl turto vertės“ 28 puslapio pirma pastraipa nuo viršaus

„Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertė lygi **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).“ taisoma į

„Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertė lygi **126 000 Eur** (vienas šimtas dvidešimt šeši tūkstančiai eurų)

Tikslinimo data: 2017 m. sausio 27 d.

Turto vertintojo asistentas

Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001660

Nerijus Rimkus

Turto vertintojas

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-019 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: 2015-01-06

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-08

Vertinamas objektas - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9

Valdymo teisė: patikėjimo teisė

Registavimo pagrindas:

Panaudos sutartis, 2012-07-11, Nr. 8SUN-24

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 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertė lygi **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt 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. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



TURINYS

1. BENDROJI DALIS	4
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	13
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	16
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	28
PRIEDAI.....	29
Vertinamo objekto fotonuotraukos	30
Apžiūros aktas.....	33
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	34
Žemės sklypo ribų plano kopija.....	40
Kadastro duomenų bylos kopija.....	41

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 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mityvos g. 9, rinkos vertę, valdymo ir nuosavybės teisės perleidimui.

Turto vertintojas

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

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

Turto vertintojo asistentas Nerijus Rimkus vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir nufotografavo 2015-01-06, apžiūrėjimo metu dalyvavo VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universiteto, turto techninės tarnybos vadovas Juozas Lissauskas.

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 27d. Nr. 1K-159 (toliau vertinimo metodika);

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

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

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

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

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

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

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

Nustatant turto vertę, vertintojai taip pat naudojami:

vertinamo nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos kopija;

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;

www.maps.lt, www.aruodas.lt, www.edomus.lt, www.skelbiu.lt ir kt. portalų duomenimis;

VĮ Registrų centro sandorių duomenų baze;

UAB „Latmas“ nekilnojamojo turto duomenų banku;

užsakovo pateikta informacija;

spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

Turto vertinimo metodai, jų taikymo būdai:

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

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

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

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

Pajamų metodas - vertinimo metodas, 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.

Vertinamas objektas yra pramoniniame rajone, lengvai randamoje vietoje, prie jo patogų privažiuoti kroviniam transportui. Pastatai gali būti naudojami administracinei veiklai, sandėliavimui. Vertinimo dienai patalpos galėtų būti išnuomosos potencialiam rinkos dalyviui, todėl turto rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas pajamų metodas.

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

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

Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgalios atlikti turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių valstybinę priežiūrą įstaigos 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 įgalios institucijos priimtas teisės aktas, kuriame nustatomos turto arba verslo vertintojų profesinio elgesio normos, privalomos visiems turto arba verslo vertintojams.

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

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

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

Vertės nustatymo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

Vertinimo data – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

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

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

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

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

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

Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir ypatybės:

- Ši ataskaita parengta užsakovo pageidavimu, kitu tikslu ir yra skirta naudotis išskirtinai ir konfidencialiai čia nurodytais tikslais.
- Vertinamas objektas sudaro užbaigtą visumą, todėl jis buvo vertintas kaip vientisas kompleksas.
- Vertinimo ataskaitoje duomenys panaudoti iš kadastrinių matavimų duomenų bylos, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų apie NT registre įregistruotus statinius ir teises į juos, statinių rekonstravimo ir griovimo projekto kopijos, bei pateiktais savininko bei pastebėtais apžiūrėjimo metu. Šie duomenys buvo naudojami turto vertei nustatyti. Ataskaitos autoriai neatsako už atliktus patalpų kadastrinius matavimus ir kitus darbus.
- Vertintojai 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 vertė buvo nustatoma darant prielaidą, kad turto atžvilgiu nėra jokių materialinių įsipareigojimų.
- Ataskaitos autoriai negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne, negu nurodyta.
- Vertintojai patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis.
- Nei šios, nei jokios kitos ribojančios sąlygos nėra bandymas apriboti ataskaitos kaip įrodymo teismo ar panašiam procese, panaudojimo. Tokiu atveju teisingumo institucijoms suteikiama teisė spręsti dėl šios ataskaitos panaudojimo tokiu būdu, kad ji kuo geriausiai pasitarnautų teisingumo labui.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais turto vertintojų parašais
- Vertintojų pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojai neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte. Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.

Vertintojo atsakomybės ribos

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

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

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

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

Vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų;

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

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

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

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

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

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

Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas

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

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

Tyrimo apimtis

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

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

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

Trečiąjį 2014 metų ketvirtį dėmesio centre atsidūrė Rusijos-Ukrainos karinis konfliktas ir svarstymai kaip jis paveiks Lietuvos ekonomiką. Rugsėjo 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 metu ketvirti 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 ketvirti gerokai suprastėjo ir tą būtų galima paaiškinti nerimu dėl nesilpstančio Rusijos-Ukrainos karinio konflikto bei dalį vartotojų neraminančių permainų susijusių su euro įvedimu. Ekonominių vertinimų rodiklis, indikuojantis apie šalies pramonės, prekybos, paslaugų ir statybos sektorių atstovų lūkesčius, taip pat suprastėjo lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu. Tuo tarpu statybų sektoriaus lūkesčiai atskirai, atsižvelgiant į segmento sezoniškumą, išliko sąlyginai geri – statybų sektoriaus atstovai ateities perspektyvą vertina gerokai palankiau nei prieš metus. Tokie rodiklio parodymai yra adekvatūs šiais metais regimam atsigavimui nekilnojamo turto rinkoje, o statybininkų optimizmą didina ir vis labiau 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 ilgesniuoju laikotarpiu, tačiau yra ir aktyvumą sektoriuje slopinančių veiksnių. Žemos palūkanų normos, nuosaikiai gerėjanti namų ūkių finansinė padėtis bei euro įvedimo faktorius išlieka vienos esminių priežasčių, skatinančios įsigijimus NT rinkoje. Visgi neramumai rytų regione ir stringantis vakarų Europos atsigavimas lėmė, jog gyventojų lūkesčiai per trečiąjį šių metų ketvirti suprastėjo, o tai atsiliepė ir būsto rinkai – sandorių skaičiaus augimas stabtelėjo. Gerokai optimistiškiau ateitį vertinę nekilnojamojo turto vystytojai, kurie nesiliauja didinę būsto pasiūlą, sudarydami sąlygas formuotis perteklinei būsto pasiūlai.

Kauno mieste, kaip ir Lietuvoje, dėl neigiamos neto migracijos ir neigiamos natūralios gyventojų kaitos, gyventojų skaičius mažėja. Kauno mieste, lyginant 2012 ir 2008 m. pradžios duomenis, gyventojų skaičius sumažėjo 7,0 proc., tuo tarpu šalyje sumažėjo 5,0 proc., Klaipėdos mieste – 5,1 proc., Vilniaus mieste – 0,7 proc. Priešingai nei miestuose, Kauno, Klaipėdos ir Vilniaus rajonuose stebimos gyventojų skaičiaus augimo tendencijos. Kauno rajone, lyginant 2012 ir 2008 m. pradžios duomenis, gyventojų skaičius padidėjo 3,3 proc. Gyventojų skaičius pokyčiai rodo didesnę miestus supančių rajonų patrauklumą dėl mažesnių nekilnojamojo turto kainų, mažesnių komunalinių mokesčių bei patogaus susisiekimo su miestų centrais.

Darbingo amžiaus gyventojų skaičius irgi turi mažėjimo tendenciją. 2011 m. pradžioje Kaune gyveno 214.357 darbingo amžiaus gyventojai, kurie sudarė 63,6 proc. visų miesto gyventojų (Lietuvoje – 63,7 proc., Vilniuje – 66,5 proc., Klaipėdoje – 65,8 proc.). Darbingo amžiaus gyventojų skaičius,

lyginant 2011 ir 2008 m. duomenis, Kauno mieste sumažėjo 6,5 proc., (Lietuvoje sumažėjo –3,4 proc., Vilniuje – 2,0 proc., Klaipėdoje –5,3 proc.).

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

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

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

^{1,2} Šaltinis:

In real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV
KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS 2013–2015-ŪJŲ METŲ STRATEGINIS VEIKLOS PLANAS

Vertinimo turto rinkos konjunktūra:³

2014 metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje išliko nuomininkų susidomėjimas aukštesnės klasės biurais. Tiek sostinėje, tiek ir Klaipėdoje mažėjo modernių verslo centrų vakansijos, tuo tarpu Kaune jos nežymiai išaugo. Visuose trijuose miestuose artimiausiu metu biurų nuomos rinka pasipildys naujais verslo centrais.

2014 metu III ketv. pabaigoje Vilniuje buvo atidarytas trečiasis A klasės „Baltic Hearts“ verslo centro pastatas, kuriame biuru nuomos plotas siekia 3.300 kv. m. Didelė paklausa tokio tipo verslo centrams iliustruoja tai, jog visas „Baltic Hearts III“ plotas buvo išnuomotas dar iki verslo centro atidarymo. Ribota sostinėje esanti moderniausiu biuru pasiūla, ypač ieškantiems didesniu patalpų, skatina nuomininkus pasirašyti išankstines sutartis su dar nebaigtu statyti verslo centru savininkais.

Auganti paklausa lėmė, jog bendras vakansijų lygis sostinėje sumažėjo nuo 4,8 iki 4,6 proc. A klasės verslo centruose laisvu patalpų biurams sumažėjo – 150 kv. m. Dar didesnis biuru ploto įsisavinimas užfiksuotas B1 klasės verslo centruose - 780 kv. m. Tuo tarpu laisvu B2 klasės biuru plotas rinkoje padidėjo 250 kv. m. Didesnioji dalis antrąjį ketvirtį atidaryto B1 klasės „Grand Office“ verslo centro taip pat buvo išnuomota dar iki jo atidarymo, o per trečiąjį ketvirtį vakansijos lygis minėtajame verslo centre sumažėjo nuo 12 iki 7 proc. Toks nuomininku aktyvumas signalizuoja apie išliekančią paklausa aukščiausiai klasei priskiriamiems bei patraukliose miesto vietose įsikūrusiems verslo centrams.

2014 metu trečiojo ketvirčio pabaigoje neišnuomotas plotas A klasės verslo centruose Vilniuje siekė 1,5 proc. B1 biuru vakansija buvo 5,5 proc., o santykinai daugiausiai laisvu patalpų besibaigiant ketvirčiui buvo B2 klasės verslo centruose – 6,4 proc. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog per pastarąjį ketvirtį vakansija augo tik B2 klasės verslo centruose. Tokia tendencija leidžia manyti, jog rinkoje atsirandantys nauji verslo centru projektai suteikia nuomininkams vis daugiau galimybių perkelti savo veiklą iš žemesnės į aukštesnės klases biurus. Turėtų suaktyvėti nuomininku rotacija. Tikėtina, jog tokiai situacijai tęsiantis ir toliau, B2 klasės verslo centru valdytojai susidurs su didesniais iššūkiais išsaugant turimus ar prisiviliojant naujus nuomininkus, tad gali tekti peržiūrėti kainodarą, skirti didesnes investicijas savo verslo centru gerinimui arba imtis kitu papildomu priemonių.

Trečiąjį šių metų ketvirtį A klasės verslo centruose Vilniuje vidutinė nuomos kaina siekė 42-55 Lt/ kv. m. B1 klasės biurų nuomos kainos intervalas buvo 32-42 Lt/ kv. m. B2 klasės biurų kaina siekė 23-30 Lt/ kv. m. Šiuo metu Vilniuje statomi 4 A klasės verslo centrai, kurie segmentą turėtų papildyti iki 57.000 kv. m nuomojamo biurų ploto. Visus juos („K29“ „Uniq“, „Premium“, „Quadrum I“) planuojama atidaryti 2015 metais. Pažymėtina, jog šie verslo centrai taiko 10-20 proc. aukštesnės patalpų nuomos kainas nei rinkos vidurkis. Artimiausiu metu verslo centrų rinka pasipildys ir naujais B klasės verslo centrais („Sostena“, „Vertingis“), patalpų pasiūlą nuomininkams padidins apie 9.000 kv. m.

Kitaip nei sostinėje, Kaune moderniu verslo centru vakansijos trečiąjį 2014 metų ketvirtį nežymiai padidėjo. Lyginant su 2014 metų antruoju ketvirčiu Kaune vakansijos padidėjo nuo 4,5 iki 4,7 procentu. B1 ir B2 klases laisvu biuro patalpų plotas mieste išaugo atitinkamai apie 90 ir 115 kv. m. Ketvirčio pabaigoje Kaune iš viso buvo 3.390 kv. m laisvo moderniu biuro ploto. Visą jį sudarė patalpos B1 ir B2 klases verslo centruose, nes šiuo metu A klasei priskiriamu verslo centru Kaune nėra. 2014 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje mažiausiai laisvų patalpų nuomai buvo B2 klasės verslo centruose, kuriuose vakansija siekė 4,1 proc. B1 klasės verslo centruose vakansija buvo kiek aukštesnė ir siekė 5,4 proc. Per pastaruosius metus B1 klasės verslo centrų vakansija mažėjo gerokai stipriau nei B2 klasės verslo centruose, o tai rodo augančią aukštesnės kokybės biurų paklausą Kaune. Kauno moderniu verslo centru segmente nuomos kainos išlieka stabilios. B1 klases biuru nuomos kainos 2014 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė 25-35 Lt/ kv. m., o B2 klases verslo centruose patalpos buvo nuomojamos už vidutiniškai 18-25 Lt/ kv. m. Kauno modernių verslo centrų segmente nuomos kainos išlieka stabilios. B1 klasės biurų nuomos kainos 2014 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė 25-35 Lt/ kv. m., o B2 klasės verslo centruose patalpos buvo nuomojamos už vidutiniškai 18-25 Lt/ kv. m. 2015 metų pradžioje B1 klases verslo centru pasirinkimas turėtų išaugti. Ateinančiu metu kovo mėn. planuojama atidaryti „Mikrovisata“ verslo centrą, kuris turėtų papildyti verslo centru nuomos rinką 3.500 kv. m. Dar vieną B1 klases verslo centrą 2015 metų pavasari planuojama atidaryti Ožėškienės g. ir jame planuojama nuomininkams pasiūlyti apie 1.000 kv. m. patalpų biuru nuomai.

Per trečiąjį 2014 metų ketvirtį vakansija Klaipėdos verslo centrų segmente sumažėjo tiek pat kiek ir sostinėje – 0,2 proc. Vakansijos rodiklio sumažėjimas nuo 11,9 iki 11,7 proc. buvo nulemtas didesnio A klasės biurų įsisavinimo – laisvas plotas moderniausios klasės verslo centruose per ketvirtį sumažėjo 440 kv. m. Deja, B1 ir B2 klases verslo centruose per ketvirtį atitinkamai atsilaisvino 50 ir 270 kv. m nuomojamo ploto, tad bendras vakansijų rodiklis pasikeitė labai nežymiai. Ketvirčio pabaigoje daugiausiai laisvų patalpų buvo likę A klasės verslo centruose, kuriuose vakansija siekė 21,9 proc. Gerokai mažesni vakansijos rodikliai buvo užfiksuoti B1 ir B2 klases verslo centruose, kur atitinkamai buvo 8,1 ir 8,6 proc. laisvo nuomojamo ploto. Spalio mėn. uostamiestyje, pačiame miesto centre, duris turėtų atverti naujas A klasės verslo centras „Liepų biurai“, kuriame bus pasiūlyta iki 1.800 kv. m nuomojamo ploto. Nors A klasės verslo centrų segmente Klaipėdoje yra itin aukštas vakansijų lygis, tačiau šis verslo centras, planuojama, taikys į išskirtinių klientų segmentą, jiems pasiūlydamas prabangias ir prestižines patalpas, todėl iš esmės šis verslo centras turėtų minimaliai konkuruoti su jau esamais moderniais verslo centrais. Trečiąjį šių metų ketvirtį A klasės verslo centruose Klaipėdoje vidutinė nuomos kaina buvo 30-35 Lt/ kv. m. B1 klasės biurų nuomos kainos intervalas buvo 22-30 Lt/ kv. m. B2 klasės biurų kaina siekė vidutiniškai 16-20 Lt/ kv. m.

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 didžiaja 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 išsinuomotį 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.

³Šaltinis

in real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas objektas – pastatų kompleksas, kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype, esantis pastatas - laboratorija 1B1b, pastatas - laboratorija 2C1p, ūkinis pastatas 3I1m, ūkinis pastatas 4I1m. Vertinamas objekto dislokacija – prie pravažiuojamosios kelio dalies, kampinis, lengvai randamoje vietoje, prie jo patogų privažiuoti krovininiam transportui. Pastatai galėtų būti naudojami administracinei veiklai, sandėliavimui. Vertinimo dienai patalpos galėtų būti išnuomosos potencialiam rinkos dalyviui.

Buvimo vieta:

Vertinamas objektas yra Kauno miesto Kalniečių mikrorajone kuriame dominuoja individualūs gyvenamieji namai, tačiau Vertinamas objektas yra pramoniniame kvartale tarp Mituvos g., Savanorių pr., Uosio g., ir S Raštikio gatvių lengvai randamoje vietoje, prie jo patogų privažiuoti krovininiam ir lengvajam transportui. Mikrorajonas tarp Žaliakalnio pietuose ir Eigulių šiaurėje, priklausantis Žaliakalnio seniūnijai. Žymiausias objektas - Kauno medicinos universiteto Klinikos. Svarbiausia transporto arterija per mikrorajoną - Sukilėlių prospektas. Taip pat mikrorajono ribomis eina S.Žukausko g., Savanorių pr., Tvirtovės al. ir Jonavos g., kuriomis užtikrinamas puikus mikrorajono susisiekimas su visu miestu tiek autobusais, tiek troleibusais.



Teisinis režimas:

Vertinamas turtas kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvo g. 9

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

Valdymo teisė: Patikėjimo teisė

Iregistravimo pagrindas:

Panaudos sutartis, 2012-07-11, Nr. 8SUN-24

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.: 19/11476

Vertinamo turto individualūs požymiai

1. Pastatas – laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013

Statybos metai. 1956 m.

Baigtumas. 100%

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai – betono, sienos – plytų, perdengimas- medis, stogas – šlaitinis, grindys - lentų, langai- mediniai, durys- medinės/metalinės

Išmatavimai. Vertinamo pastato patalpų plotais remtasi iš pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai užfiksuoti 1991-12-05.

Erdvinis išplanavimas. Pastatas 1B1b vieno aukšto.

Pastato plotas. 38,80 m².

Vidaus apdaila. Grindys lentų, sienos tinkuotos dažytos, lubos pakabinamos. San. mazgo patalpoje grindys ir sienos keraminės plytelės,

Pastate įrengta. Muzikos studija.

Turto būklė. patenkinama.

Inžinerinė įranga. elektra, komunalinis vandentiekis ir kanalizacija.

2. Pastatas – laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024

Statybos metai. 1958 m.

Baigtumas. 100%

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai – gelžbetonio, sienos – plytos, perdengimas- medis, stogas – šlaitinis, grindys – cemento, langai mediniai, durys medinės.

Išmatavimai. Vertinamo pastato patalpų plotais remtasi iš pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai užfiksuoti 1991-12-05.

Erdvinis išplanavimas. Pastatas 2C1p vieno aukšto.

Pastato plotas. 551,05 m².

Vidaus apdaila. Grindys cemento/lentų, sienos tinkuotos dažytos, lubos tinkuotos dažytos.

Pastate įrengta. garažo patalpos, dalis pastato nenaudojama.

Turto būklė. prasta.

Inžinerinė įranga. elektra, komunalinis vandentiekis ir kanalizacija.

3. **Pastatas – ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035**
Statybos metai. 1956 m.
Pagrindinės konstrukcijos. sienos – lentų
Užstatytas plotas. 92,00 m².
Turto būklė. Prasta
4. **Pastatas – ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046**
Statybos metai. 1956 m.
Pagrindinės konstrukcijos. sienos – lentų
Užstatytas plotas. 28,00 m².
Turto būklė. prasta
5. **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057**

Vertinamas objektas yra 0,5317 ha ploto žemės sklype

0,5317 ha žemės sklypas unikalus Nr.4400-2368-1098

Fizinė charakteristika. Sklypo plotas 0,5317 ha. Sklypas lygaus reljefo, įvažiavimas į teritoriją iš Mituvoss gatvės, asfaltuotas.

Kadastrinis Nr. 1901/0079:60 Kauno m. k.v.

Registro Nr. 44/1519222

Teisiškai numatyta sklypo paskirtis. Kita. Visuomeninės paskirties teritorijos

Matavimų tipas. Suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

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

Juridinis pagrindas: Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas, 2012-05-18, Nr. 8SK-(14.8.100.)-66

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

Juridinis pagrindas: Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas, 2012-05-18, Nr. 8SK-(14.8.100.)-66

Kitos daiktinės teisės:

Kiti servitutai (tarnaujantis), plotas 0,0235 ha (teisė Mituvos g. 7 savininkams naudotis sklypo dalimi prižiūrint ir remontuojant prie sklypo ribos esantį pastatą)

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0,0606 ha (naudotis pėsčiųjų taku iki TP-72)

Juridiniai faktai:

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

Įregistravimo pagrindas:

Panaudos sutartis, 2012-07-11, Nr. 8SUN-241

Plotas: 0,5317 ha. Terminas: Nuo 2012-07-11 iki 2065-07-11

Žymos. Įrašų nėra

Specialios naudojimo sąlygos:

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

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

XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos

IX. Dujotiekių apsaugos zonos

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

I. Ryšių linijų apsaugos zonos

Daikto registravimas ir kadastro žymos:

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma), Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas, reg.d. 1997-10-27

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Registro pastabos ir nuorodos. Įrašų nėra

Kita informacija. Įrašų nėra

Turto vertę įtakojantys veiksniai:

Veiksniai, kurie turi teigiamą įtaką turto vertei:

Komeraciniai veiklai, objektas yra komerciškai patrauklioje vietoje.

Komeraciniai veiklai geras privažiavimas bei susisiekimas.

Uždara teritorija

Sudaryta ilgalaikė žemės panaudos sutartis

Veiksniai, kurie turi neigiamą įtaką turto vertei:

Pastai yra prastos būklės reikalingas kapitalinis remontas.

Vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

Turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvus panaudojimas

Išnagrinėjus alternatyvų turto (specialios paskirties pastatų) panaudojimą, nustatyta, kad panaudojimas neatitinka geriausio jo panaudojimo, kadangi pastatų būklė prasta. Pastatai ilgai neeksploatuojami, pastatams reikalinga rekonstrukcija arba kapitalinis remontas, taip pat vertinimo dieną turtas faktiškai nenaudojamas pagal teisiškai registruotą paskirtį (specialioji). Alternatyvus panaudojimas galėtų būti komercinei veiklai (administracijai, gamybai sandėliavimui). Išnagrinėjus alternatyvų turto panaudojimą, nustatyta, kad alternatyvus panaudojimas tipiniam rinkos dalyviui sukurtų didesnę grąžą.

Atsižvelgiant į turto paskirtį, dislokacijos vietą ir supančią aplinką, tikslinga sutvarkyti teisinius paskirties pakeitimo reikalavimus.

Objektas vertinamas pagal esamą turto būklę ir panaudojimą.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamasis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamasis 2014-12-10 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti: vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertę.

Vertės nustatymo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų¹:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pagrindiniai kriterijai, įtakoiantys turto vertę:

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

Įvertinus pasirinktą vertės nustatymo pagrindą, kuris priklauso nuo vertinimo tikslo, galimybę gauti vertinimui reikalingos informacijos buvo pasirinktas lyginamasis ir pajamų metodai kaip tinkamiausi vertinimo metodai 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 mieste.

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

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

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

Čia PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė,

RV – vertinamojo objekto rinkos vertė.

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

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

Palyginamųjų objektų porinės analizės būdas. Šis būdas naudojamas „<...>“ kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkrečios charakteristikos indėlis vertei<...>.² Tačiau nepakanka pirkimo-pardavimo sandorių analogiškų ir atitinkančių poravimui keliamiems reikalavimams. Pavyzdžiui, palyginamųjų objektų labai skiriasi vietovė, pardavimo laikas ir kiti parametrai. Tai apsunkina porinės analizės būdo panaudojimą.

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

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

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VĮ „Registru centras“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui sandorių kainas Kauno mieste. Remiantis VĮ Registru centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko keturis 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	Lyginamasis objektas Nr. 4				
Adresas	Kaunas Mituvos g.	Kaunas Savanorių pr.	Kaunas Butrimonių g.	Kaunas A. Juozapavičiaus pr.	Kaunas Raudondvario pl.				
Verčių zona	15.7	15.5	15.10	15.20	15.22				
Pastų skaičius	4	4	4	1	1				
Sandorio data		2014 07	2014 06	2014 05	2014 04				
Bendras plotas (BP), m ²	589,85*	1147,09	1984,02	763,02	1195,82				
Pardavimo kaina, Lt		1.300.000 Lt	1.000.000 Lt	495.000 Lt	800.000 Lt				
Pardavimo kaina, €	3,4528	433.333 €	333.333 €	165.000 €	266.667 €				
1 m ² kaina (K), €		377,77 €	168,01 €	216,25 €	223,00 €				
Pataisų koeficientai	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Laiko faktorius (Lp)		6 mėn.	0%	7 mėn.	0%	8 mėn.	0%	9 mėn.	0%
Vietovės faktorius (Vp)		Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%
Sienų medžiaga (Ps)	Plytų	Plytų	0%	Plytų/Metalas su karkasu	0%	Metalas su karkasu	0%	Plytų	0%
Statybos/rekonstrukcijos metai (Mp)	1956/1958	1931/1932/2000	0%	1971-1991	0%	1985	0%	1986	0%
Paskirties (Pp)	Specialioji	Administracinė, Gamybos, pramonės, Garažų, Pagalbinio ūkio	0%	Gamybos, pramonės, Sandėliavimo	0%	Sandėliavimo	0%	Gamybos, pramonės	0%
Pataisų suma, % Ps1= Lp+Vp+ Ps+ Mp+Pp		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pataisų suma, Lt Ps2=(K*Ps1)/100		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Patikslinta 1 m ² vertė, Lt Kp=K+Ps2		377,77 €	168,01 €	216,25 €	223,00 €				

* Į bendrą objekto plotą įskaičiuotas pastato IB1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 plotas 38,8 m², ir pastato 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 plotas 551,05 m², bendras plotas

Pastaba. Oficialus lito kursas – 3,4528 lito už 1 eurą, galiojantis nuo 2002 m. vasario 2 d., patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Lietuvos banko valdybos nutarimais.

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

Laiko pataisa priimta 0 %, atsižvelgiant į VĮ Registrų centro masinio vertinimo ir sandorių kainų duomenis, pagal kuriuos nekilnojamojo turto brangimas (pigimas) Kaune neužfiksuotas. Vertintojas taip pat apie šių aplinkybių buvimą duomenų neturi. Lyginamųjų objektų pirkimo sandoriai įvyko 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 Kauno mieste.

Žemės sklypo pataisa yra neaktuali, kadangi visi lyginamieji yra administracinės, gamybos, sandėliavimo paskirties, o vertinamas objektas (specialiosios) 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 m² pardavimo kaina svyruoja nuo 168,01 € iki 377,77 €, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą.

Apskaičiuojame vertinamojo objekto rinkos vertę:

$$(377,77 + 168,01 + 216,25 + 223,00)/4 = 246,2575 \text{ €/ m}^2$$

Priimame: 246,26 €/ m² .

Surandame objekto vertę:

$$246,26 \text{ €/ m}^2 \times 589,85 \text{ m}^2 = 145\,256,46 \text{ €}$$

Priimame: 145 000 €.

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mityvos g. 9, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).

Vertinamo nekilnojamojo turto vertės skaičiavimas pajamų metodu:

Metodo pagrindą sudaro būsimų grynujų pinigų srautų prognozės ir jų dabartinė vertė. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai atspindės turto vertę rinkoje. Vertinant turtą pajamų metodu buvo taikytas diskontuotų pinigų srautų būdas.

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai turi būti apskaičiuojami pagal esamą turto būklę.

Vertinamas objektas yra pramoniniame rajone, lengvai randamoje vietoje, prie jo patogų privažiuoti kroviniams transportui. Pastatai gali būti naudojami administracinei veiklai, sandėliavimui. Vertinimo dieną savininkas dalį patalpų yra išnuomojęs. Skaičiuojant vertę pajamų metodu vertintojai priėmė, kad patalpos gali būti išnuomosos tipiniam rinkos dalyviui.

Panašiuose Kauno mieste esančių gamybinių, sandėliavimo, administracinių plotų nuomos kainos, priklausomai nuo geografinės padėties, transporto privažiavimo bei jo parkavimo galimybių, patalpų įrengimo lygio, eilės kitų veiksnių, yra gana įvairios. 2 lentelėje pateikiame būdingiausius registruotų nuomos sandorių duomenis.

Išnuomotų būdingiausių objektų lyginamuosius duomenis pateikiame 2 lentelėje

2 lentelė

Ei l. N r.	Adresas	Bendras plotas, m ²	Paskirtis	Nuomos kaina, €/mėn.	1 m ² nuomos kaina, €/mėn.
1	Kaunas Vokiečių g.	1402	Gamybos	2896,20	2,07
2	Kaunas A. Juozapavičiaus pr.	143,94	Gamybos, pramonės	156,97	1,09
3	Kaunas Raudondvario pl.	140	Gamybos, pramonės	724,05	5,17
4	Kaunas H. ir O. Minkovskių g.	1495,35	Administracinė, Paslaugų, Gamybos, pramonės, sandėliavimo	2606,58	1,74
5	Kaunas Taikos pr.	4599,47	Sandėliavimo, Gamybos	4078,07	0,89
6	Kaunas R. Kalantos g.	1962,24	Gamybos, pramonės	3978,13	2,03
7	Kaunas Naglio g.	751,44	Administracinė, Gamybos, pramonės	719,71	0,96
8	Kaunas Europos pr.	3054,94	Sandėliavimo	8688,60	2,84
9	Kaunas Europos pr.	135	Sandėliavimo	324,52	2,40
10	Kaunas Julijanavos g.	722,41	Administracinė, Sandėliavimo	1448,10	2,00
11	Kaunas Vakarinis aplinkl.	4604,86	Gamybos, pramonės	15060,24	3,27
12	Kaunas Vasario 16-osios g.	49,59	Sandėliavimo	238,51	4,81
13	Kaunas Panerių g.	458	Administracinė	579,24	1,26

14	Kaunas Panerių g.	334,5	Administracinė, Gamybos, pramonės	579,24	1,73
15	Kaunas Mituvos g.	23,3	Gamybos, pramonės	28,96	1,24
16	Kaunas R. Kalantos g.	2342,5	Sandėliavimo	1882,53	0,80
17	Kaunas Jonavos g.	817,3	Sandėliavimo	2027,34	2,48

Kaip matome iš lentelėje Nr. 2 pateiktų duomenų, vieno kvadratinio metro gamybinių, sandėliavimo, administracinių patalpų nuomos kainos priklausomai nuo vietos, įrengimo lygio, užimamo ploto svyruoja nuo 0,8 iki 5,00 €/ m²/mėn. Vertintojai, remdamiesi 2 lentelėje pateiktais VĮ Registrų centras daviniiais, įvertindami tai, kad patalpos yra strategiškai patogioje miesto vietoje, bei naudodamiesi informacija apie esančias patalpų nuomos kainas priėmė, kad vertinamos -patalpos, atsižvelgiant į dislokacijos vietą, išorės ir vidaus apdailą, inžinerinės įrangos būklę, paskirtį, esamą ir galimą panaudojimą, erdvinį išplanavimą ir kitus turto vertę rinkoje įtakojančių veiksnius, gali būti išnuomos sekančiai:

Laboratorijos 1B1p ir 2C1p gali būti išnuomos pagal įkainį 2,32 €/1 m²/mėn.

Vertinamų pastatų esamo laikotarpio galimų nuomos pajamų struktūra pateikiama 3 lentelėje.

3 lentelė

Pastatas	Plotas, m ²	Nuomos kaina €1 m ² /mėn.	Pajamos per mėnesį, €	Pajamos per metus, €
1B1p Laboratorija	38,8	2,32	90	1080
2C1p Laboratorija	551,05	2,32	1278	15341
			Viso:	16.421,00 €

Pastaba: ūkiniam pastatams 311m ir 411m, ir kiemo statiniams naudojimo pajamų metodo netaikome, kadangi analogiškos paskirties objektai dažniausiai perkami kaip pagrindinių pastatų (patalpų) priklausiniai, o ne nuomos pajamų generavimui

Nekilnojamojo turto, žemės ir draudimo mokesčius pastatui priėmėme 5% nuo galimų metinių pajamų.

Apsaugos, administravimo ir remonto išlaidas pastatui priėmėme 5% nuo galimų metinių pajamų.

Pajamų netekimo koeficientą dėl pastatų užimtumo, atsižvelgiant į panašaus turto nuomos paklausą bendrąjį plotą ir būklę, priimame: 0,10, t.y. 10% nuo galimų pajamų

Kitos prognozuojamo laikotarpio prielaidos.

Remiantis Lietuvos banko prognozėmis numatoma, kad 2015 m. ekonomika augs 3,1 proc. (šaltinis https://www.lb.lt/makroekonominės_proгноzes). Pagal Lietuvos respublikos Finansų ministerijos publikuotas Lietuvos ekonominių rodiklių projekcijas (šaltinis http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika), numatomas BVP augimas 2016 metais 3,8 proc., o 2017 metais 4,3 proc. atsižvelgiant į šias prognozes bei rinkos tendencijomis, darome prielaidą, jog vertinamų pastatų nuomos pajamos nuo 2017 metų didės vidutiniškai 1% per metus.

Prognozuojant išlaidas numatomas visų išlaidų augimas iki 1% per metus.

Paskaičiuojamos galimos pajamos per n-uosius metus, žr. 4 lentelę.

4 lentelė

Pastato pavadinimas	Bendrosios pajamos n- aisiais metais Lt.				
	2015 C	2016 C	2017 D=C+(C*1)/100	2018 E =D+(D*1)/100	2019 F=E+(E*1)/100
Laboratorijos 1B1p ir 2C1p	16416	16416	16580	16746	16913
Viso €:	16416	16416	16580	16746	16913

Diskonto normos nustatymas

Matematinio požiūriu diskonto norma tai procentais išreikšta norma, kuri naudojama būsimųjų piniginių srautų perskaičiavimui į dabartinę vertę. Ekonominiu požiūriu diskonto norma tai investuotojo laukiama pelno norma gaunama iš investuoto kapitalo, įvertinus įvairias rizikas ir neapibrėžtumus.

Diskonto norma investuotojo požiūriu tai viso kapitalo (nuosavo ir skolinto) pelno norma, kurioje atsispindi įvairių finansavimo šaltinių įtraukimas į veiklą ir kurie reikalauja skirtingos grąžos, investuotojų laukiamų pinigų vertė laike ir rizika susijusi su būsimų pajamų gavimu.

Egzistuoja įvairios diskonto normos nustatymo metodikos, kadangi laisvuosius būsimuosius pinigų srautus skaičiuojame investuotam kapitalui, todėl diskonto normą apskaičiuojame naudojant svertinių kapitalo kaštų vidurkio modelį WACC (angl. weighted average cost of capital). WACC nustatomas kaip vidutinis svertinis dydis, įvertinantis nuosavo ir skolinto kapitalo procentinį santykį nuosavybės vertėje.

Vidutinių svertinių kapitalo kaštų vidurkis (WACC) nustatome pagal formulę:

$$WACC = K_e \times (E/(D+E)) + K_d \times (1-T) \times (D/(D+E)), \text{ kur:}$$

K_e – skolinto kapitalo kaina,

E – nuosavo kapitalo rinkos vertė

D – skolinto kapitalo rinkos vertė

T – pelno mokesčio norma

Nuosavo kapitalo kainos nustatymas

Nuosavo kapitalo kaina rodo investuotojo lūkesčius dėl nuosavo kapitalo grąžos normos. Nuosavo kapitalo kaštams nustatyti pasirinkome kapitalo aktyvų vertinimo modelį CAPM (angl. „capital asset pricing model“).

Nuosavo kapitalo kaštus naudojant CAPM modelį, nustatome pagal formulę:

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \alpha, \text{ kur:}$$

R_f - pelno norma be rizikos, ar nerizikinga palūkanų norma,

β - koeficientas beta, rinkos rizikos konkrečiam turtui matas, susijęs su viso rizikingo turto portfelio rizika,

$(R_m - R_f)$ – nuosavybės arba rinkos rizikos premija, rizikos priedas, viršijantis nerizikingą palūkanų normą, kurią gauna rinkos turto portfelis,

α - specifinė veiklos rizika.

Nuosavo kapitalo kainą kaip parodyta formulėje apsprendžia nerizikingo pelno norma, rinkos rizikos premija ir papildoma rizika.

R_f pelno normą be rizikos nustatome 2,8615% (Ilgalaikių Lietuvos Vyriausybės vertybinių popierių paskutinių 13 mėnesių vidutinis pajamingumas, vertinant konvergenciją tarp ES valstybių narių, kuris yra 2,8615).

Duomenų šaltinis: (Lietuvos bankas, Europos centrinis bankas,
<http://www.ecb.int/stats/money/long/html/index.en.html>).

$(R_m - R_f)$ - Rinkos rizikos premija (vidutinis vertybinių popierių rinkos pelningumas). Šalių su išvystyta kapitalo rinka vertybinių popierių (VP) rinkos rizikos premijai apskaičiuoti paprastai naudojami JAV kapitalo rinkos istoriniai duomenys. Rizikos premija iš investicijų į VP rinką yra skirtumas tarp investicijų į VP rinką grąžos ir nerizikingos investicijų grąžos normos. Sunku įvertinti šį rodiklį besivystančių ekonomikų (kaip Lietuvos) ir jų kapitalo rinkų pagrindu, dėl ilgalaikio vertybinių popierių rinkos duomenų trūkumo, palyginti labai mažos kapitalizacijos bei didelio spekuliatyvinio faktoriaus svorio. Todėl šio rodiklio nustatyme remtasi Niujorko universiteto Šterno verslo mokyklos profesoriaus Aswath Damodaran atliktu tyrimu. Remiantis A. Damodaran skaičiavimais vidutinė rinkos rizikos premija Lietuvai 2015 metų sausio mėnesio duomenimis yra 8,15%. Šalies užsienio skolinimosi reitingas vertinimo datai yra Baal.

Duomenų šaltinis: (<http://www.stern.ryu.edu/~adamodar/>).

Beta rodiklis naudojamas įvertinti sistemine riziką konkrečiam turtui, kuri yra susijusi su viso rizikingo turto portfelio rizika. β gali būti skaičiuojamas kaip įmonės akcijų pelningumo nuokrypis nuo VP rinkos pelningumo lygio, analizuojant statistinę VP rinkos informaciją. Kadangi mūsų atveju nagrinėjama atveju veiklos sritis nekilnojamojo turto nuoma, β gali būti traktuojamas kaip santykinis rizikos matmuo, atspindintis verslo aplinkos nestabilumą (kitais sakant verslo šakos rizikingumo laipsnį, lyginant su visomis panašiomis įmonėmis rinkoje).

Beta rodiklis gali būti apskaičiuojamas pagal formulę:

$$\beta = \beta_u \times (1 + (1-T) \times D/E), \text{ kur}$$

β_u - nesvertinio kapitalo beta

T...– pelno mokestis, (Lietuvoje taikomas 15% bazinis pelno mokestis)

D/E - bendro įsiskolinimo ir nuosavybės santykis.

5 lentelėje pateikiama 2014 metų besivystančių šalių nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių beta rodiklio reikšmės, bei skolinto ir nuosavo kapitalo dalis visoje nuosavybėje. Kadangi pagal A. Damodaran Lietuva priskiriama besivystančių šalių regionui, todėl duomenys pateikiami iš šios grupės įmonių.

5 lentelė

Eil. Nr.	Veiklos sektorius	Įmonių skaičius*	Beta*	E/(D+E)%	D/(D+E)%
1.	Nekilnojamojo turto plėtra	608	1,20	52,52	47,48
2.	Nekilnojamojo turto investicijos	307	1,01	62,6	37,4
3.	Nekilnojamojo turto valdymas ir aptarnavimas	274	0,94	54,79	45,21
	Vidurkis (1+2+3)/3		1,05	56,64	43,36

*Duomenų šaltinis: (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>)

Iš lentelėje pateiktų duomenų matome, kad nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių vidutinė beta lygi 1,05. Vidutinė nuosavo kapitalo dalis sudaro 56,64%, vidutinė skolinto kapitalo dalis sudaro 43,36%.

α - specifinę veiklos rizikos premija nustatoma remiantis veiklos susijusios su nekilnojamojo turto nuoma rizikos analize ir įvertinama ekspertiniu būdu.

Rizikos lygiui nustatyti naudota reikšmių 6 lentelė.

6 lentelė

Rizikos lygis	Reikšmė, %
Nėra rizikos	0
Minimali	10
Maža	25
Vidutinė	50
Didelė	75
Maksimali	100

Ekspertinis premijos už papildomą riziką skaičiavimas pateikiamas 7 lentelėje.

7 lentelė

Nekilnojamojo turto rizikos priedas	Galima maksimali rizika	Rizikos lygis	Rizikos reikšmė	Svoris	Apskaičiuota reikšmė
1	2	3	4	5	2x4x5
Bendra investicijos rizika					
Ekonominės situacijos	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Mokesčių pasikeitimo	2%	Minimali	10%		0,02%
Teisinio statuso	2%	Minimali	10%		0,02%
Infliacijos	3%	Minimali	10%		0,03%
	10%				0,10%
Veiklos rizika					
Nuomos perspektyvos	10%	Maža	25%	40%	1,00%
Nuomininkų pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		1,00%
Patalpų užimtumas	10%	Maža	25%		1,00%
Subnuoma	5%	Minimali	10%		0,20%
Nuomos sąlygų	5%	Minimali	10%		0,20%
	40%				3,40%
Finansinė rizika					
Kapitalo struktūra	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Skolos gražinimo galimybės	4%	Minimali	10%		0,04%
Kreditavimas	3%	Minimali	10%		0,03%
	10%				0,10%
Turto būklės rizika					
Pastato būklės rizika	5%	Maža	25%	20%	0,25%
Patalpų pritaikymo rizika	5%	Maža	25%		0,25%
Atitikimo kokybės reikalavimams	5%	Minimali	10%		0,10%
Turto vietos rizika	5%	Minimali	10%		0,10%
	20%				0,70%
Kitos rizikos					
Likvidumo rizika	10%	Maža	25%	20%	0,50%
Rinkos vertės pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		0,50%
	20%				1,00%
	100%			100%	5,30%

Papildoma veiklos rizika α lygi 5,30%.

Apskaičiuojame nuosavo kapitalo kaštus:

$$K_e = 2,8615 + 1,05 \times (8,15) + 5,30 = 16,72\%$$

Nuosavo kapitalo kaštai 16,72%.

Skolinto kapitalo kainos nustatymas

Skolinto kapitalo kaštus priimu – 4,95%, pagal paskutinių 5 metų vidutines naujai išduodamų paskolų litais palūkanų normas.

(šalinis SEB banko finansų portalas,

http://fin.seb.lt/vbfin/experts/indexes.fw?selectedSectorId=50&lang=€&s_menu=4)

Nuosavo kapitalo lyginamasis svoris priimamas pagal vidutinę nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių nuosavo kapitalo dalį (5 lentelė) – 56,64%, skolinto kapitalo lyginamasis svoris priimamas analogiškai – 43,36%.

Remiantis aukščiau išdėstytu vertintojas apskaičiuoja svertinių kapitalo kaštų vidurkį:

$$WACC = 16,72 \times 0,5664 + 4,95 \times (1 - 0,5664) \times 0,4336 = 11,29\%$$

Priimama: 11,29%

WACC = 11,29%.

Tęstinumo vertė apskaičiuojama pagal formulę :

$$TV = GPS_t \cdot (1+a) / (RD-a) / (1+RD)^t$$

Čia:

GPS_t - gryniesi piniginiai srautai paskutiniais prognozuojamais metais

a – užprognostiniai augimo tempai

RD – diskonto norma

Užprognostinius augimo tempus priimame 0,00 %.

Turėdami diskonto normą ir prognozuojamas pajamas ir išlaidas apskaičiuojame pastato vertę.

Laboratorijos 1B1p ir 2C1p patalpų vertės skaičiavimas pajamų metodu pateikiamas 8 lentelėje

8 lentelė

Metai	2015	2016	2017	2018	2019
Galimos pajamos per n – uosius metus, € (GP)	16416	16416	16580	16746	16913
Pajamų negavimas dėl pastatų užimtumo, € (PN)	1642	1642	1658	1675	1691
Pajamos €. (P)	14774	14774	14922	15071	15222
Išlaidos					
Nt ir Žemės mokestis 5% nuo pajamų €	779	787	795	803	811
Apsaugos, draudimo, administravimo, remonto išlaidos 5% nuo pajamų €	779	787	795	803	811
Sąnaudos, € S = NŽM+ ADAM	1558	1574	1590	1606	1622
Gryniesi piniginiai srautai n-aisiais metais GPS = P-S, €	13216	13200	13332	13465	13600
Diskonto norma (RD)	0,1129				
Diskonto faktorius(1+RD) *t	1,1129	1,2385	1,3784	1,5340	1,7072
Diskontuotas pinigų srautas n- aisiais metais PS=GPS/((1+RD)*t), €	11875	10658	9672	8778	7966
Diskontuotų piniginių srautų suma DGP, €	48949				
Tęstinumo vertė TV, € TV = GPS _t *(1+a)/(RD-a)/ (1+RD) ^t	70561				
Rinkos vertė RV, € RV = DGP + TV	119510				

Priimame: 120 000 €.

Pastaba: ūkinių pastatų 3I1m ir 4I1m, ir kiemo statiniams vertė įtraukta į apskaičiuotą objekto kaip nedalomos visumos vertę.

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mītuvos g. 9, rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, lygi **120 000 Eur** (vienas šimtas dvidešimt tūkstančių eurų).

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą, į vertinamo objekto būklę, panaudojimą, pritaikymą ir situaciją rinkoje, vertintojų nuomone objektyviau tikrąją rinkos vertę atspindi rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju ji lygi **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mityvos g. 9, rinkos vertė lygi **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,5317 ha kitos visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-2368-1098, esantis pastatas - laboratorija 1B1b unikalus Nr. 1995-6026-4013 bendras plotas 38,80 m², pastatas - laboratorija 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 bendras plotas 551,05 m², ūkinis pastatas 3I1m unikalus Nr. 1995-6026-4035 užstatytas plotas 92,00 m², ūkinis pastatas 4I1m unikalus Nr. 1995-6026-4046 užstatytas plotas 28,00 m² ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) unikalus Nr. 1995-6026-4057, Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9, rinkos vertė lygi **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).

Ši suma atspindi turto vertę vertinimo dienos rinkos konjunkčūros 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.

Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo diena: 2015-01-06

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-08

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

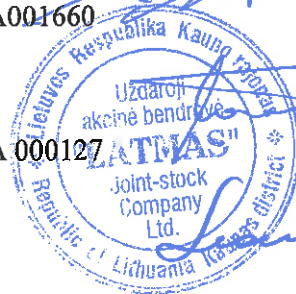
Nerijus Rimkus

Turto vertintojas
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



PRIEDAI

Laboratorijos 1B1bunikalus Nr. 1995-6026-4013 esančios Kauno m. sav. Kauno m. Mituvos g. 9,
fotomuotraukos



1 pav. Pastato 1B1p fasado fragmentas



2 pav. Pastato 1B1p fasado fragmentas



3 pav. Patalpos fragmentas



4 pav. Patalpos fragmentas



5 pav. Patalpos fragmentas



6 pav. Patalpos fragmentas

Laboratorijos 2C1p unikalus Nr. 1995-6026-4024 esančios Kauno m. sav. Kauno m. Mityvos g. 9, fotonuotraukos



7 pav. Pastato 2C1p fasado fragmentas



8 pav. Pastato 2C1p fasado fragmentas



9 pav. Patalpos fragmentas



10 pav. Patalpos fragmentas



11 pav. Patalpos fragmentas



12 pav. Patalpos fragmentas