

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-017 SANTRAUKA

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

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

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

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

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-09

Vertinamas objektas: pastate 1N5p esantis butas/patalpa - kambarys su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis 525-2(1/2 nuo 1.14kv.m), 525-4 (1/2 nuo 0.93 kv. m), 525-5 (1/2 nuo 1.83), a-524 (1/5 nuo 13.59) unikalus Nr. 4400-1008-4330:1578 (bendras plotas 17,02 m²), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522A

Valdymo teisė: patikėjimo teise

Įregistravimo pagrindas:

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

Išvada dėl turto vertės: pastate 1N5p buto/patalpos - kambario su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis 525-2(1/2 nuo 1.14kv.m), 525-4 (1/2 nuo 0.93 kv. m), 525-5 (1/2 nuo 1.83), a-524 (1/5 nuo 13.59) unikalus Nr. 4400-1008-4330:1578 (bendras plotas 17,02 m²), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522A, rinkos vertė lygi **4 500 Eur** (keturi tūkstančiai penki šimtai eurų).

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

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

Turto vertintojo asistentas

Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. 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.....	12
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	13
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	19
PRIEDAI.....	20
Vertinamo objekto fotonuotraukos	21
Apžiūros aktas.....	22
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	23
Kadastro duomenų bylos kopija.....	25

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: pastate 1N5p buto/patalpos - kambario su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis 525-2(1/2 nuo 1.14kv.m), 525-4 (1/2 nuo 0.93 kv. m), 525-5 (1/2 nuo 1.83), a-524 (1/5 nuo 13.59) unikalus Nr. 4400-1008-4330:1578 (bendras plotas 17,02 m²), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522A, 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 2013-07-25.

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

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

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

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

Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai

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

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

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

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

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

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

Turto vertinimo metodai, jų taikymo būdai:

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

Atsižvelgiant į turto vertinimo tikslą ir turto pobūdį, turto rinkos vertei nustatyti naudojami šie vertinimo metodikoje aprašyti metodai:

Lyginamasis metodas - vertinimo metodas, kurio esmė yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

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

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

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

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

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

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

Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vertės nustatymo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

Vertinimo data – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

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

Rinka – aplinka, kurioje pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis naudodamiesi kainų mechanizmu. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai gali keistis prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų. Kiekviena šalis atsižvelgia į pasiūlos ir paklausos santykį, taip pat į kitus kainai įtakos turinčius veiksnius, įvertina savo supratimą apie santykinę prekę 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 butas sudaro užbaigtą visumą, todėl jis buvo vertintas kaip vientisas kompleksas.
- Vertinimo ataskaitoje duomenys panaudoti iš kadastrinių matavimų duomenų bylos, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų apie NT registre įregistruotus statinius ir teises į juos, statinių rekonstravimo ir griovimo projekto kopijos, bei pateiktais savininko bei pastebėtais apžiūrėjimo metu. Šie duomenys buvo naudojami turto vertei nustatyti. Ataskaitos autoriai neatsako už atliktus patalpų kadastrinius matavimus ir kitus darbus.
- Vertintojai detaliai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių. Nebuvo atliekama nuosavybės teisę patvirtinančių dokumentų ekspertizė
 - Statinių ekspertizė atliekama nebuvo, turto vertintojai neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatyti vertei.
 - Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš patikimų šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą, todėl vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą ir nustatytą vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Turto vertė buvo nustatoma darant prielaidą, kad turto atžvilgiu nėra jokių materialinių įsipareigojimų.
 - Ataskaitos autoriai negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas 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 nustatytai vertei pagrįsti;

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

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

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

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

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

Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas

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

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

Tyrimo apimtis

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

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

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

Trečiajį 2014 metų ketvirtį dėmesio centre atsidūrė Rusijos-Ukrainos karinis konfliktas ir svarstymai kaip jis paveiks Lietuvos ekonomiką. Rugsėjio pradžioje Rusija daliai valstybių įvedė žemės ūkio ir maisto produktų sankcijas, kurios, Europos Komisijos teigimu, skaudžiausiai atsilieps būtent Lietuvai. Į tokią žinią atitinkamai reagavo Lietuvoje veikiančios 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 kitąmet – 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. Rugsėji metinė infliacija euro zonoje krito nuo 0,4 iki 0,3 proc. – žemiausio lygio nuo 2009 metų spalio. Rodikliai pasiekus neigiamas reikšmes, būtų įžengta į defliacijos zoną, kuri apsunkina galimybes įmonėms vykdyti įsipareigojimus, didinti savo darbuotojams atlyginimus, o pastarieji pradeda mažiau išlaidauti – susidaro kainų mažėjimo ir jį lydinčio taupymo spiralė. ECB tikisi, jog įvairiapusiškai skatinama euro zonos ekonomika bus pajėgi įgyvendinti užsibrėžtą tikslą – iki 2017 metų infliacijos lygį pakelti iki „sveiko“ 2 proc. lygio.

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

Apie Lietuvos ekonomikos ateityje laukiančius iššūkius signalizuoja prastėjantys lūkesčių rodikliai. Vartotojų lūkesčiai per trečiąjį 2014 metų ketvirtį gerokai suprastėjo ir tą būtų galima paaiškinti nerimu dėl nesilpstančio Rusijos-Ukrainos karinio konflikto bei dalį vartotojų neraminančių permainų susijusių su euro įvedimu. Ekonominių vertinimų rodiklis, indikuojantis apie šalies pramonės, prekybos, paslaugų ir statybos sektorių atstovų lūkesčius, taip pat suprastėjo lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu. Tuo tarpu statybų sektoriaus lūkesčiai atskirai, atsižvelgiant į segmento 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 ilgesniuojamu laikotarpiu, tačiau yra ir aktyvumą sektoriuje slopinančių veiksnių. Žemos palūkanų normos, nuosaikiai gerėjanti namų ūkių finansinė padėtis bei euro įvedimo faktorius išlieka vienos esminių priežasčių, skatinančios įsigijimus NT rinkoje. Visgi neramumai rytų regione ir stringantis vakarų Europos atsigavimas lėmė, jog gyventojų lūkesčiai per trečiąjį šių metų ketvirtį suprastėjo, o tai atsiliepė ir būsto rinkai – sandorių skaičiaus augimas stabtelėjo. Gerokai optimistiškiau ateitį vertiną nekilnojamojo turto vystytojai, kurie nesiliauja didinę būsto pasiūlą, sudarydami sąlygas formuoti perteklinei būsto pasiūlai.

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

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

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

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

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

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

^{1,2,3} Šaltinis:

VĮ Registrų centras 2015

in real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

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

Vertinimo turto rinkos konjunktūra:^{4,5}

Per septynis 2014 mėnesius Kauno raj. savivaldybėje buvo sudaryti 1063 nekilnojamo turto pirkimo pardavimo sandoriai, o per praėjusius metus viso 1484. (Paskutiniojo pusmečio duomenys gali būti netikslūs, nes gyventojai ne visada skuba registruoti įvykusius sandorius nekilnojamojo turto registre). Per 2014 pirmuosius septynis mėnesius daugiausiai parduota butų – 365 vnt. 2013 metais daugiausia buvo parduota gyvenamųjų namų – 513 vnt. Per 2013 metus Kauno rajono savivaldybėje nekilnojamojo turto registre buvo užfiksuoti 509 butų pirkimo-pardavimo sandoriai ir tai sudarė – 34 procentus visų pastatų ir patalpų sandorių, o gyvenamųjų namų – 513, tai sudarė 35 procentus visų parduotų pastatų ir patalpų sandorių. Atitinkamai per 2014 pirmuosius septynis mėnesius Kauno rajono savivaldybėje nekilnojamojo turto registre buvo užfiksuoti 365 butų pirkimo-pardavimo sandoriai ir tai sudarė – 34 procentus visų pastatų ir patalpų sandorių, o gyvenamųjų namų – 332 tai sudarė 31 procentą visų parduotų pastatų ir patalpų sandorių, įvertinant šios duomenis galima teigti, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamo turto pardavimo tendencijos išlieka panašios kaip ir praėjusiais metais.

VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Kaune per trečiąjį 2014 m. ketvirtį buvo sudaryti 1.118 butų pirkimo-pardavimo sandorių – apie 12 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu ankstesniais metais. Iš viso per tris pirmus šių metų ketvirčius Kaune buvo matomas 26 proc. sandorių skaičiaus augimas lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu.

Kauno pirminėje rinkoje naujų butų pardavimai ženkliai išaugo – per trečiąjį ketvirtį parduota 90 naujų butų, o tai buvo 63,6 proc. daugiau nei pernai atitinkamu laikotarpiu ir beveik tiek pat, kiek ankstesnį ketvirtį.

Trečiąjį ketvirtį naujos statybos butų pasiūlos augimo tempai Kaune sulėtėjo ir rinkai buvo pasiūlyta beveik tiek pat naujų butų, kiek ir jų buvo parduota – 84, o iš viso buvo įgyvendinti 3 nauji daugiabučių projektai. Nepaisant trečiąjį ketvirtį buvusios butų pasiūlos ir pardavimų pusiausvyros, Kaune taip pat matoma besiformuojančios perteklinės pasiūlos požymių – nuo metų pradžios pirminėje butų rinkoje atsiradusių naujų butų yra apie 47 proc. daugiau nei per tą patį laikotarpį parduotų.

Ketvirčio pabaigoje Kaune iš viso buvo 580 neparduotų butų. Palyginimui, prieš metus neparduotų naujų butų skaičius buvo apie 11 proc. mažesnis, t. y. apie 440 butų.

Ekonominės klasės nauji butai išliko populiariausi Kaune. Jų dalis tarp visų mieste per trečiąjį 2014 m. ketvirtį parduotų naujų butų sudarė apie 61 proc., o likusi 39 proc. pardavimų dalis teko vidutinės klasės butams.

Ketvirčio pabaigoje Kaune už ekonominės klasės naują butą buvo vidutiniškai prašoma 3.550 Lt/ kv. m, o tai – apie 14 proc. daugiau nei prieš metus. Vidutinės klasės segmentui priklausančių naujų butų kainos per tą patį laikotarpį paaugo apie 1 proc., t. y. iki 4.570 Lt/ kv. m. Atkreiptinas dėmesys, jog Kaune per 2014 m. stipriai išaugo naujų ekonominės klasės butų pasiūla, o vidutinės klasės – beveik nepakito. Dėl šios priežasties bendras naujų butų pasiūlos kainų lygis paaugo ne taip stipriai, kaip atskirose klasėse – apie 4 proc. ir siekė 3.850 Lt/ kv. m.

VĮ „Registrų centras“ duomenimis, individualių namų pardavimai Kauno mieste per trečiąjį 2014 m. ketvirtį siekė 177 – apie 10 proc. daugiau nei ankstesnių metų atitinkamu laikotarpiu. Kauno rajone individualių namų pardavimų apimtys augo kiek stipriau – atitinkamai apie 14 proc. ir siekė 262.

VĮ „Registrų centras“ duomenimis, per trečiąjį metų ketvirtį Kauno mieste buvo įvykdyti 156 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai – 18,2 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Pokytį lėmė gyvenamosios paskirties sklypų sandorių skaičiaus augimas 47 proc., o jie Kauno mieste sudaro daugumą – apie 70 proc. visų trečiojo ketvirčio sandorių. Nors kitų segmentų sandorių skaičius mažėjo, tačiau bendra tendencija išliko teigiama. Kauno rajone trečiąjį ketvirtį sandorių skaičius siekė 404 ir buvo 5,6 proc. mažesnis nei atitinkamą ketvirtį 2013 metais. Trečiąjį ketvirtį Kauno rajone buvo fiksuojamas gyvenamosios paskirties sklypų sandorių skaičiaus augimas beveik 50 proc., tačiau žemės ūkio paskirties sklypų sandorių buvo apie 35 proc. mažiau. Gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sandorių skaičius buvo panašus ir sudarė atitinkamai apie 41 ir 38 proc. visų sandorių.

⁴⁵Šaltinis

VĮ Registrų centras 2015

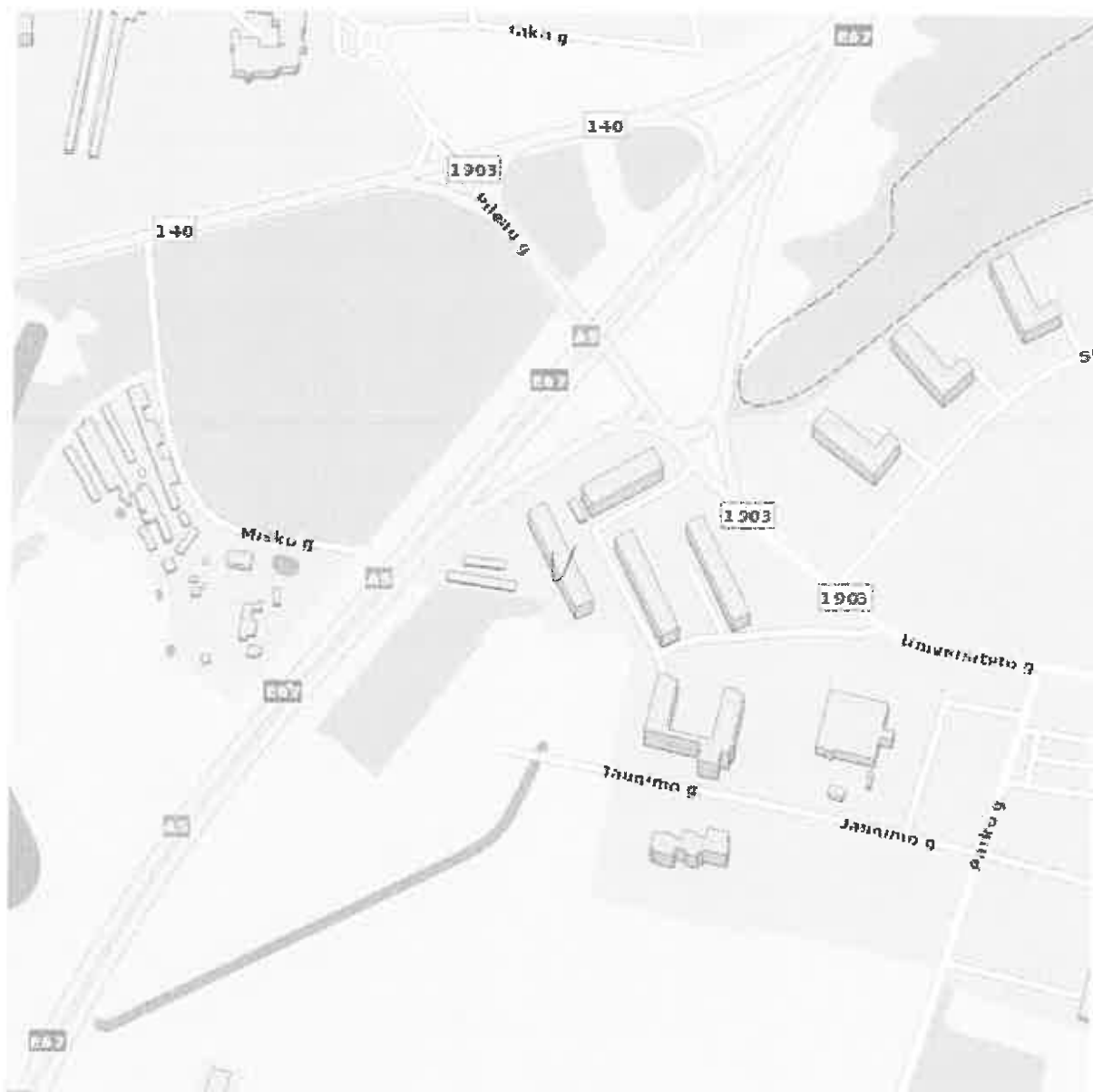
Inreal_ekonomikos_ir_NT_rinkos_apzvalga_2014Q3

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas objektas (butas) yra daugiabučių bendrabučių tipo gyvenamųjų namų kvartale, 1981 metų statybos keturių aukštų pastato 1N5p penktame aukšte. Butą sudaro kambarys.

Buvimo vieta:

Vertinamas objektas yra Akademijos miestelio Universiteto gatvėje, šalia Kauno vakarinio aplinkelio. Objektas yra daugiabučių mūrinių penkių aukštų gyvenamųjų namų kvartale, 1981 metų statybos penkių aukštų mūrinio pastato (bendrabučių tipo) penktame aukšte. Pastatas yra ramioje vietoje, kvartale tarp Universiteto g., Parko g., Jaunimo g. ir Kauno vakarinio aplinkelio. Netoliese yra prekybos centras ir vaistinė, toliau vidurinė mokykla ir vaikų darželis. Privažiavimas prie objekto ir automobilių parkavimo aikštelė asfaltuoti, praėjimai prie pastato 1N5pp grįsti šaligatvių plytelėmis. Laiptinė durys rakinamos su koduotu užraktu.



Teisinis režimas:

Vertinamas turtas: pastate 1N5p esantis butas/patalpa - kambarys su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis 525-2(1/2 nuo 1.14kv.m), 525-4 (1/2 nuo 0.93 kv. m), 525-5 (1/2 nuo 1.83), a-524 (1/5 nuo 13.59) unikalus Nr. 4400-1008-4330:1578 (bendras plotas 17,02 m²), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522A

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

Valdymo teisė: Patikėjimo teisė

Iregistravimo pagrindas:

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

Daikto registravimas ir kadastro žymos:

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

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Vertinamo turto individualūs požymiai

Gyvenamasis butas/patalpa - kambarys butas pastate 1N5p

Baigtumas. 100%

Statybos metai. 1981 m.

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

Išmatavimai. Vertinant gyvenamąjį butą, vidaus patalpų plotais remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai duomenys užfiksuoti 2013-12-23 metais.

Buto plotas. Bendras plotas 17,02 kv. m.

Buto išplanavimas. Pastatas 1N5p, kuriame randasi vertinamas butas, 5 aukštų. Vertinamas butas yra 5-ame aukšte. Butą sudaro kambarys.

Būklė. patenkinama.

Vidaus apdaila. Kambaryje grindys kiliminės dangos, sienos tapetuotos, lubos dažytos.

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

Turto likvidumas. Vidutinis

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

Vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

Turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvus panaudojimas

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

Objektas vertinamas pagal esamą turto būklę ir panaudojimą.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamosis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamosis 2014-12-10 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti: pastate 1N5p buto/patalpos - kambario su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis 525-2(1/2 nuo 1.14kv.m), 525-4 (1/2 nuo 0.93 kv. m), 525-5 (1/2 nuo 1.83), a-524 (1/5 nuo 13.59) unikalus Nr. 4400-1008-4330:1578 (bendras plotas 17,02 m²), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522A, rinkos vertę.

Vertės nustatymo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų¹:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

savininko konkrečius interesus neatsižvelgiama, nes parduoti norintis pardavėjas yra menamas savininkas;

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

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

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

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

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

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

Pagrindiniai kriterijai, įtakojantys turto vertę:

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

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

Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu

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

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

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

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

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

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

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

Palyginamųjų objektų porinės analizės būdas. Šis būdas naudojamas „<...>“ kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkrečios charakteristikos indėlis vertei „<...>“.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 butui sandorių kainas Kauno rajone. Remiantis VĮ Registru centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko tris lyginamuosius objektus būdingiausius vertinamam.

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

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

I lentelė

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3	
Adresas	Kauno r. Akademija Universiteto g.	Kauno r. Akademija Universiteto g.		Kauno r. Akademija Universiteto g.		Kauno r. Akademija Universiteto g.	
Zona	16.8	16.8		16.8		16.8	
Sandorio data		2013 01		2014 10		2014 02	
Bendras plotas (BP), m ²	17,02	11,96		12,08		13,25	
Pardavimo kaina, €		1.738 €		3.765 €		4.344 €	
1 m ² kaina (K), €		145,29 €		311,68 €		327,87 €	
<i>Pataisos</i>	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Laiko (Lp)		24 mėn.	0%	3 mėn.	0%	11 mėn.	0%
Vietovės (Vp)		Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%
Ploto (Plp)		Artimas	0%	Artimas	0%	Artimas	0%
Sienų (Ps)	Plytų	Plytų	0%	Plytų	0%	Plytų	0%
Statybos/rekonstrukcijos metai (Mp)	1981	1982	0%	1981	0%	1982	0%
Pataisų suma, % Ps1= Lp + Vp + Ps + Plp + Mp		0%		0%		0%	
Pataisų suma, € Ps2=(K*Ps1)/100		0 €		0 €		0 €	
Patikslinta 1 m ² vertė € Lt Kp=K+Ps2		145,29 €		311,68 €		327,87 €	

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 priimtos 0 %, atsižvelgiant į tai, kad lyginamieji objektai – kitos paskirties panašių sienų medžiagų, metų, artimo ploto objektai esantys Kauno rajone.

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 145,29 € iki 327,87 €, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą.

Apskaičiuojame vertinamojo objekto rinkos vertę:

$$(145,29 + 311,68 + 327,87)/3 = 261,61 \text{ €/ m}^2$$

Priimame: 261,61 €/ m².

Surandame buto vertę:

$$261,61 \text{ €/ m}^2 \times 17,02 \text{ m}^2 = 4452,60 \text{ €}$$

Priimame: 4 500 €.

Pastate IN5p buto/patalpos - kambario su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis 525-2(1/2 nuo 1.14kv.m), 525-4 (1/2 nuo 0.93 kv. m), 525-5 (1/2 nuo 1.83), a-524 (1/5 nuo 13.59) unikalus Nr. 4400-1008-4330:1578 (bendras plotas 17,02 m²), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522A, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **4 500 Eur** (keturi tūkstančiai penki šimtai eurų).

Atsižvelgiant į tai, kad vertintojai pajamų ir išlaidų (kaštų) metodų netaikė buvo priimti rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju rinkos vertė lygi **4 500 Eur** (keturi tūkstančiai penki šimtai eurų).

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Pastate 1N5p buto/patalpos - kambario su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis 525-2(1/2 nuo 1.14kv.m), 525-4 (1/2 nuo 0.93 kv. m), 525-5 (1/2 nuo 1.83), a-524 (1/5 nuo 13.59) unikalus Nr. 4400-1008-4330:1578 (bendras plotas 17,02 m²), Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522A, rinkos vertė lygi **4 500 Eur** (keturi tūkstančiai penki šimtai eurų).

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

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

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

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-09

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. A000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



PRIEDAI

Buto/patalpos - kambario unikalus Nr. 4400-1008-4330:1578, esančio Kauno r. sav. Akademijos mstl.
Universiteto g. 2-522A,, fotonuotraukos



1 pav. Pastatas 1N5p, kuriame yra vertinamas butas



2 pav. Kambario fragmentas



3 pav. Kambario fragmentas



4 pav. Laiptinės fragmentas

s

Butas - Humburgas
(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2015-01-08 Nr. 0-15-017
(data)

Kaunas
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Universiteto g. 2-522A, Kaunas
2. Apžiūros data 2015 m. sausio 8 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 15 val. 25 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu gera būklė

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

Taip

Ne

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

VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962, buveinės adresas Studentų g.11, Akademija; Kauno r., tel. +370 37 752300

[Signature]
(parašas)

[Signature]
(parašas)

Nerijus Rimkus

(vertintojo vardas, pavardė)

Juozas Lisauskas
Techninės tarnybos
vadovas

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2015-01-07 15:38:25

Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/681958**Registro tipas: **Patalpos/butai**Sudarymo data: **2006-12-20**Adresas: **Kauno r. sav. Akademijos sen. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522A**Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas**

Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Butas/Patalpa - KambarysAprašymas / pastabos: **Su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis 525-2(1/2 nuo 1.14kv.m), 525-4 (1/2 nuo 0.93 kv. m), 525-5 (1/2 nuo 1.83), a-524 (1/5 nuo 13.59) Paprastasis remontas atliktas 2005-2012 m.**Unikalus daikto numeris: **4400-1008-4330:1578**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)**

Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir

pažymėjimas plane: **5297-0056-9011, 1N5p**Statybos pradžios metai: **1979**Statybos pabaigos metai: **1981**Baigtumo procentas: **100 %**Kambarių skaičius: **1**Aukštai: **5**Rūšys: **Nėra**Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**Dujos: **Nėra**Viryklė: **Nėra**Bendras plotas: **17.02 kv. m**Naudingas plotas: **17.02 kv. m**Gyvenamasis plotas: **17.02 kv. m**Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **9065 Eur**Fizinio nusidėvėjimo procentas: **26 %**Atkuriamoji vertė: **6719 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2013-12-23**Vidutinė rinkos vertė: **5155 Eur**Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2013-12-23**Kadastro duomenų nustatymo data: **2013-12-23**

Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisėSavininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, reg.d. 2005-02-01**Daiktas: **butas Nr. 4400-1008-4330:1578, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **Valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249**Įrašas galioja: **Nuo 2014-03-28**

Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

Kitos daiktinės teisės:

1.

Turto patikėjimo teisėPatikėtinis: **Aleksandro Stulginskio universitetas, reg.d. 1924-10-03**Daiktas: **butas Nr. 4400-1008-4330:1578, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **Valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249**Įrašas galioja: **Nuo 2014-03-28**

Juridiniai faktai: įrašų nėra

1. Zymos: įrašų nėra

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

0. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. **Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)**
Daiktas: butas Nr. 4400-1008-4330:1578, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą, 2014-02-05, Nr. 1
Įrašas galioja: Nuo 2014-03-28
- 10.2. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas, reg.d. 1997-10-27
Daiktas: butas Nr. 4400-1008-4330:1578, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, 2013-12-23
Kvalifikacijos pažymėjimas, Nr. 2M-M-1823
Įrašas galioja: Nuo 2014-03-28

1. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

2. Kita informacija: įrašų nėra

3. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

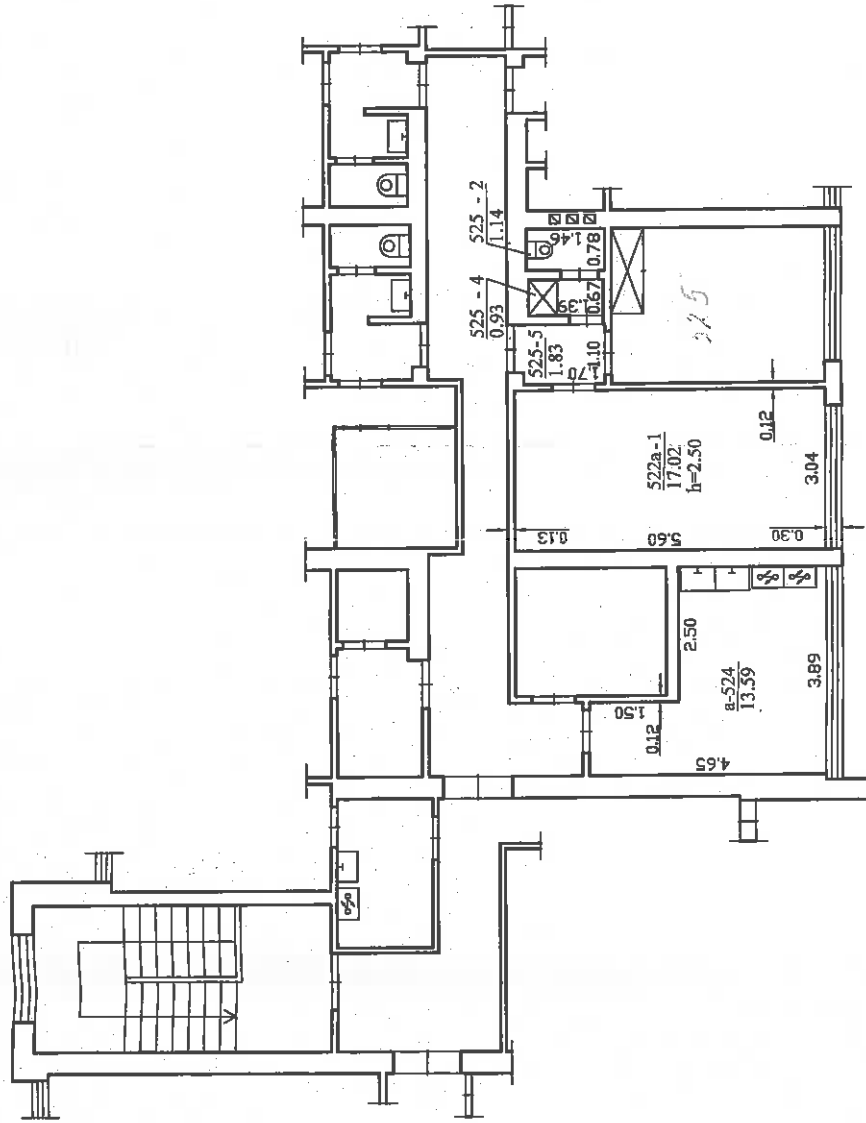
2015-01-07 15:38:25

Documentą atspausdino

EURIKA PREDKELYTĖ



1043346435



Valstybės įmonas Registrų centras Kauno filialas		Licencijos Nr. 24G-502, išdygta 2002-12-18 2M-M-1823	
Paruošė	V. pavardė	Parašius	Data
Mechanike	I. Bakaitienė	<i>[Signature]</i>	2013-12-23
Penkto aukšto planas		1:100 A. V.	
Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522a		Pastato pažymėjimas	
Sudarytas pagal 2013-12-23 kadastrinių matavimų duomenis		Plano IN59	

Patalpos (buto) kadastro duomenys

Adresas Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522A

Unikalus Nr. 4400-1008-4330:1578

Pavadinimas Kambarys

Pažymėjimas plane 522A

Paskirtis Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)

Kad. duomenų nustatymo 2013-12-23

Aprašymas Su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis 525-2(1/2 nuo 1.14kv.m),
525-4 (1/2 nuo 0.93 kv. m), 525-5 (1/2 nuo 1.83), a-524 (1/5 nuo 13.59)
Paprastasis remontas atliktas 2005-2012 m.

Patalpos (buto) kadastro duomenys

Aukštas:	5	Šildymas:	Centrinis šildym. iš centr.
Kambarių skaičius:	1	Vandentiekis:	Komunalinis
Bendras plotas: kv. m	17,02	Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų
Gyvenamasis plotas: kv.	17,02	Dujos:	Nėra
Rūšys:	Nėra	Viryklė:	Nėra
Baigtumo procentas: %	100	Vonios kambarys:	Nėra
Karštas vanduo:	Yra		

Pastato, kuriame yra butas (patalpa), duomenys

Pažymėjimas plane 1N5p

Pavadinimas Bendrabutis

Unikalus Nr. 5297-0056-9011

Paskirtis Gyvenamoji (iv. soc. grupėms)

Statybos pradžios metai:	1979	Bendras plotas: kv. m	5364,61
Statybos pabaigos metai:	1981	Aukštų skaičius:	5
Rekonstravimo pradžios		Baigtumo procentas: %	100
Rekonstravimo pabaigos		Tūris: kub. m	21282
Kap. remonto pradžios		Koordinatė X:	6084058
Kap. remonto pabaigos		Koordinatė Y:	488856

Parengė Matininkė Inga Bakaitienė



05-Vas-2014 10:20:03

Lapas 1 iš 1

Patalpos (buto) vidaus plotų eksplikacija

3 FORMA

Adresas Kauno r. sav. Akademijos mstl. Universiteto g. 2-522A

Unikalus Nr. 4400-1008-4330:1578

Pavadinimas Kambarys

Žymėjimas 522A

Paskirtis Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)

Matavimų data 2013-12-23

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Gyvenamosios paskirties patalpų										Negyvenamosios paskirties patalpų	
	1 simbolis	2 simbolis		Bendras plotas m ²	Naudingas plotas m ²	Gyvenamas plotas m ²	Iš to skaičiaus	Veršio plotas m ²	Pagalbinius naudojamas plotas m ²	Pagalbinius nenaudingas plotas m ²	Rusių (pusrusių) plotas m ²	Garazų plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinius plotas m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
5	522a	1	Kambarys	17,02	17,02	17,02									
Iš viso patalpų (1 patalpos)				17,02	17,02	17,02									
5	525	2	Tualetas 1\2 iš 1,14 kv.m	0,57	0,57			0,57							
5	525	4	Dušas 1\2 iš ,93 kv.m	0,47	0,47			0,47							
5	525	5	Koridorius 1\2 iš 1,83 kv.m	0,91	0,91			0,91							
5	a	524	Virtuvė 1\5 iš 13,59 kv.m	2,72	2,72			2,72							
Iš viso bendro naudojimo patalpų (4 patalpos)				4,67	4,67			4,67							

Parengė Matininkė Inga Bakaitienė

