



TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 - 15 - 026

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 žemės sklype, esantis administracinis pastatas IB3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 411p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6

Vertės nustatymo diena: 2015-01-07

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

vienas egzempliorius užsakovui,
vienas egzempliorius UAB „LATMAS“

Ataskaita 54 lapai
ataskaitos priedai 28 lapai

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS

Nr. 01 – 15 – 026

TIKSLINIMO PRIEDAS

Tikslinimo priežastis: Aleksandro Stulginskio Universiteto prašymas 2015-11-16 Nr. 35(7.11)-2346, dėl nurodytos rinkos vertės paskyrimo procentaliai kiekvienam vertinamam objektui.

Tikslinamos vertinimo ataskaitos dalys:

Turto vertinimo ataskaitos Nr. 01-15-026 santrauka:

2 psl. 11 pastraipoje nuo viršaus „**Išvada dėl turto vertės:** vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, rinkos vertė lygi **169 000 Eur** (vienas šimtas šešiasdešimt devyni tūkstančiai eurų)“, taisyoma į „**Išvada dėl turto vertės:** vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m², šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)) unikalus Nr. 4400-1056-1101, Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, rinkos vertė lygi **169 000 Eur** (vienas šimtas šešiasdešimt devyni tūkstančiai eurų).“ Tame skaičiuje administracinis pastatas 1B3p – 157 000 Eur., ūkinis pastatas – 4I1p – 3 000 Eur., parko statiniai – 9 000 Eur.

3. Turto vertės nustatymo pagrindimas:

3 skyriaus 24 psl. po paskutinės pastraipos papildome:

Pagal užsakovo suformuluotą prašymą, dėl nurodytos rinkos vertės paskyrimo procentaliai kiekvienam vertinamam objektui, turto vertintojas apskaičiuoja vertinamo objekto sudetinių dalių rinkos vertes.

Tinkamas tokio paskirstymo pagrindas gali būti vieneto atkuriamosios vertės santykis su viso turto atkuriamąja verte.

Vertinamo objekto turto vienetų rinkos vertės paskirstymui atskiroms jo dalims vertintojas naudojami VĮ Registrų centras nustatyta atkuriamąja verte.

Objekto rinkos vertės paskirstymas atskiroms jo dalims pateikiamas 9 lentelėje.

9 lentelė

Eil. Nr.	Adresas, pavadinimas	Atkuriamoji vertė, Eur.*	Santykis su atkuriamąja verte, %	Rinkos vertė, Eur	Dalies vertė, Eur.	Patikslinta dalies vertė, Eur.
1	Pastatas 1B3p	616919,89	92,92	169000	157035	157000
2	Pastatas 4I1p	13206,09	1,99		3363	3000
3	Parko statiniai	33820,67	5,09		8602	9000
	Viso:	663946,65	100,00%		169000	169000

*Atkuriamoji vertė buvo priimta iš VĮ Registrų centro, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo 2014-12-10 15:54:53.

4. Išvada dėl turto vertės:

25 psl. 1 pastraipoje nuo viršaus vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m², laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, rinkos vertė lygi **169 000 Eur** (vienas šimtas šešiasdešimt devyni tūkstančiai eurų)“, taisoma į vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)) unikalus Nr. 4400-1056-1101, Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, rinkos vertė lygi **169 000 Eur** (vienas šimtas šešiasdešimt devyni tūkstančiai eurų).“ Tame skaičiuje administracinis pastatas 1B3p – 157 000 Eur., ūkinis pastatas – 4I1p – 3 000 Eur., parko statiniai – 9 000 Eur.

Tikslinimo data: 2015 m. lapkričio 23 d.

Turto vertintojo asistentas

Kvalifikacinis pažymejimas Nr. A001660

Nerijus Rimkus

Turto vertintojas

Kvalifikacijos pažymejimas Nr. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-026 SANTRAUKA

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

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

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

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

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-13

Vertinamas objektas - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6

Valdymo teisė: patikėjimo teisė

Registravimo pagrindas:

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

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

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

Išvada dėl turto vertės: vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, rinkos vertė lygi **169 000 Eur** (vienas šimtas šešiasdešimt devyni 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.....	12
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	14
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	25
PRIEDAI.....	26
Vertinamo objekto fotonuotraukos	27
Apžiūros aktas.....	30
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	31
Kadastro duomenų bylos kopija.....	36

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 prorektoriaus Vidmanto Butkaus.

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas.

Ataskaita parengta siekiant nustatyti turto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6 rinkos vertę, valdymo ir nuosavybės teisės perleidimui.

Turto vertintojas

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

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

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

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

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

Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai

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

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

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

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

Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, patvirtintas 2000-07-18 Įstatymu Nr. VIII-1864;
Europos vertinimo standartai, 2012 septintoji laida. Vertimas į lietuvių kalbą, Vilnius, 2012 m.
Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013. Vertimas į lietuvių kalbą, 2014 m.
Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160
patvirtintas turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas.
Mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2013) medžiaga.
A. Aleknavičius „Nekilnojamo turto vertinimas“. Kaunas, Ardiva 2008.
Nustatant turto vertę, vertintojai taip pat naudojami:
vertinamo nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos kopija;
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;
www.maps.lt, www.aruodas.lt, www.edomus.lt, www.skelbiu.lt ir kt. portalų duomenimis;
VĮ Registrų centro sandorių duomenų baze;
UAB „Latmas“ nekilnojamojo turto duomenų banku;
užsakovo pateikta informacija;
spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

Turto vertinimo metodai, jų taikymo būdai:

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

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

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

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

Pajamų metodas - vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę. Šio metodo esmė yra turto teikiamos naudos – grynųjų 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.

Pastatas naudojamas administracinei veiklai. Vertinamas objektas yra vaizdingoje vietoje netoli Nevėžio upės, toliau nuo pravažiuojamosios kelio dalies, kraštinis, prie jo patogų privažiuoti transportui. Vertinimo dienai patalpos galėtų būti išnuomos 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 pirkejas 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 perkeliama iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vertės nustatymo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

Vertinimo data – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

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

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

Turto *rinkos vertė* atspindi jo maksimalų ir geriausią panaudojimą. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai. Turto *maksimalus ir geriausias panaudojimas* gali būti

apibrėžiamas esamo ar alternatyvaus turto atžvilgiu. Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią jis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į rinkos dalyvio numatytą turto paskirtį.

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

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

Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir ypatybės:

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

Trečiąjį 2014 metų ketvirtį dėmesio centre atsidūrė Rusijos-Ukrainos karinis konfliktas ir svarstymai kaip jis paveiks Lietuvos ekonomiką. Rugsjūčio 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 apsunkena galimybes įmonėms vykdyti išpareigojimus, 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 atvirksčiai – 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 paaikškinti 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 išpareigojimų.

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

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

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

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

^{1,2} Šaltinis:

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

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 paklausą tokio tipo verslo centrams iliustruoja tai, jog visas „Baltic Hearts III“ plotas buvo išnuomotas dar iki verslo centro atidarymo. Ribota sostinėje esanti moderniausias 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 nuomininkų aktyvumas signalizuoja apie išliekančią paklausą aukščiausiai klasei priskiriamoms 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 aukštesnes klases biurus. Turėtų suaktyvėti nuomininkų 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 biuru nuomos kainos intervalas buvo 32-42 Lt/ kv. m. B2 klasės biuru 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 biuru ploto. Visus juos („K29“ „Uniq“, „Premium“, „Quadrum I“) planuojama atidaryti 2015 metais. Pažymėtina, jog šie verslo centrai taiko 10-20 proc. aukštesnes 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.

Kitai nei sostinėje, Kaune moderniu verslo centru vakansijos trečiąjį 2014 metu ketvirtį nežymiai padidėjo. Lyginant su 2014 metu antruoju ketvirčiu Kaune vakansijos padidėjo nuo 4,5 iki 4,7 procentu. B1 ir B2 klasės laisvu biuru patalpų plotas mieste išaugo atitinkamai apie 90 ir 115 kv. m. Ketvirčio pabaigoje Kaune iš viso buvo 3.390 kv. m. laisvo moderniu biuru ploto. Visą jį sudarė patalpos B1 ir B2 klasės 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 biuru paklausą Kaune. Kauno moderniu verslo centru segmente nuomos kainos išlieka stabilios. B1 klasės biuru nuomos kainos 2014 metu trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė 25-35 Lt/ kv. m., o B2 klasės verslo centruose patalpos buvo nuomojamos už vidutiniškai 18-25 Lt/ kv. m. Kauno modernių verslo centrų segmente nuomos kainos išlieka stabilios. B1 klasės biuru 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 metu pradžioje B1 klasės 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 klasės verslo centrą 2015 metu pavasarį 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 klasės 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 klasės 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.

³Šaltinis

In real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas objektas –kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantys administracinis trijų aukštų pastatas 1B3p, ūkinis pastatas– 4I1p ir kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai. Pastatas naudojamas pagal paskirtį ,administraciniai veiklai

Buvimo vieta:

Vertinamas objektas yra Kėdainių rajone, šiaurės rytiniame Kėdainių miesto pakraštyje, kairiajame Nevėžio krante Vilainių kaime. Seniūnijos ir seniūnaitijos centras. Kelias 229 Aristava – Kėdainiai - Cinkiškiai skiria Vilainių gyvenvietę nuo Kėdainių miesto dalies, vadinamos Vilainiais. Vertinamas objektas yra kvartale, tarp Parko g., Nevėžio upės, Sodų g. ir Melioratorių gatvių.



Teisinis režimas:

Vertinamas turtas kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

Valdymo teisė: Patikėjimo teisė

Iregistravimo pagrindas:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950
Priėmimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU/03
Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356

Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 53/4416
Kadastrinis Nr.: 5396/0004:520

Vertinamo turto individualūs požymiai

Prie administracinio pastato 1B3p nėra suformuoto žemės sklypo. Nuomos/panaudos sutartis vertinimo dienai nesudaryta.

1. Pastatas administracinis 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013

Paskirtis. Administracinė

Statybos metai. 1978 m.

Baigtumas. 100%

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai – betono, sienos –plytų, perdengimas- gelžbetonio, stogas – sutapdintas ruloninės dangos, grindys - betono, langai – plastikiniai, durys-plastikinės/medinės.

Išmatavimai. Vertinamo pastato patalpų plotais remtasi iš pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai užfiksuoti 1997-01-28.

Erdvinis išplanavimas. Pastatas 1B3p trijų aukštų.

Pastato plotas. 3270,39 m².

Vidaus apdaila. Grindys plytelių, sienos tinkuotos dažytos/tapetuotos, lubos dažytos.

Pastate įrengta. administracinės patalpos.

Turto būklė. Patenkinama.

Inžinerinė įranga. Elektra, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, vietinis centrinis šildymas

2. Pastatas – ūkinis pastatas 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024

Statybos metai. 1978 m.

Baigtumas. 100%

Pagrindinės konstrukcijos. sienos –plytų.

Užstatytas plotas. 112,00 m².

Pastate įrengta. Sandėliuko patalpos.

Turto būklė. patenkinama.

3. Kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas))

Veiksniai, kurie turi teigiamą įtaką turto vertei:

Galimas panaudojimas komerciniai (administraciniai) veiklai.

Objektas yra patrauklioje vietoje.

Prie pastato geras privažiavimas.

Didelė teritorija

Veiksniai, kurie turi neigiamą įtaką turto vertei:

Nėra sutvarkyti žemės dokumentai.

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 grąžos, viršijančios didesnę, nei esama grąža, 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

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 žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, 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 konceptualių suvokimu (aiškinimu):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sąvoka rinkos vertė reiškia, kad 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 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 Lietuvoje.

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 Lietuvoje. 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 naudojasi 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 Lietuvoje. Remiantis VĮ Registru centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko keturis lyginamuosius objektus būdingiausių 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	Kėdainių r. Vilainių k. Parko g.	Utena J. Basanavičiaus g.	Vievis Statybininkų g.	Kudirkos Naumiestis Kybartų g.	Alytus Pramonės g.				
Verčių zona	19.17	54.1.1	8.2	42.3	1.5				
Pastų skaičius	1	1	1	1	1				
Sandorio data		2012 05	2013 07	2014 12	2014 04				
Bendras plotas (BP), m ²	3270,39	2314,884	2541,17	1631,58	1666,56				
Pardavimo kaina, €		144.810,01 €	125.405,47 €	100.000,00 €	56.475,90 €				
1 m ² kaina (K), €		62,56 €	49,35 €	61,29 €	33,89 €				
Pataisos koeficientai	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Laiko faktorius (Lp)		32 mėn.	0%	18 mėn.	0%	1 mėn.	0%	9 mėn.	0%
Vietovės faktorius (Vp)		Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%
Sienų medžiaga (Ps)	Plytų	Gelžbetonio plokštės	0%	Plytų	0%	Plytų	0%	Gelžbetonio blokai	0%
Statybos/rekonstrukcijos metai (Mp)	1978	1979/2008	0%	1970	0%	1973	0%	1993	0%
Paskirties (Pp)	Administracinė	Administracinė	0%	Administracinė	0%	Administracinė	0%	Administracinė	0%
Pataisų suma, % Ps1= Lp+Vp+ Ps+ Mp+Pp		0%		0%		0%		0%	
Pataisų suma, Lt Ps2=(K*Ps1)/100		0 €		0 €		0 €		0 €	
Patikslinta 1 m ² vertė, Lt Kp=K+Ps2		62,56 €		49,35 €		61,29 €		33,89 €	

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

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

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

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

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

Vertinant šį objektą buvo remtasi VĮ Registrų centras duomenų banko daviniiais, kadangi lyginamųjų objektų patikslinta 1 m² pardavimo kaina svyruoja nuo 33,89 € iki 62,56 €, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą.

Apskaičiuojame vertinamojo objekto rinkos vertę:

$$(62,56 + 49,35 + 61,29 + 33,89) / 4 = 51,7725 \text{ €/ m}^2$$

Priimame: 51,77 €/ m².

Surandame objekto vertę:

$$51,77 \text{ €/ m}^2 \times 3270,39 \text{ m}^2 = 169\,308,09 \text{ €}$$

Priimame: 169 000 €.

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **169 000 Eur** (vienas šimtas šešiasdešimt devyni tūkstančiai eurų).

Vertinamo nekilnojamojo turto vertės skaičiavimas pajamų metodu:

Metodo pagrindą sudaro būsimų grynųjų 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 grynųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję gryniesi būsimieji pinigų srautai turi būti apskaičiuojami pagal esamą turto būklę.

Pastatas naudojamas administracinei veiklai. Vertinamas objektas yra vaizdingoje vietoje netoli Nevėžio upės, toliau nuo pravažiuojamosios kelio dalies, kraštinis, prie jo patogų privažiuoti transportui. Pastatas naudojamas administraciniai veiklai. Vertinimo dieną savininkas pastatą naudoja savo reikmėms. Skaičiuojant vertę pajamų metodu vertintojai priėmė, kad patalpos gali būti išnuomosotos tipiniam rinkos dalyviui.

Šiuo metu Kėdainių rajone administracinių patalpų nuomos kainos, priklausomai nuo geografinės padėties, transporto privažiavimo bei jo parkavimo galimybių, patalpų įrengimo lygio, eilės kitų veiksnių, yra gana įvairios. 2 lentelėje pateikiame būdingiausias registruotų nuomos sandorių duomenis.

Išnuomotų būdingiausių objektų lyginamuosius duomenis pateikiame 2 lentelėje

2 lentelė

Eil. Nr.	Adresas	Bendras plotas, m ²	Paskirtis	Nuomos kaina, €/mėn.	1 m ² nuomos kaina, €/mėn.
1	Kėdainių miesto sen. Kėdainiai Knypavos Rinkos a. Nr.	136,27	Administracinė	513,74	3,77
2	Kėdainių miesto sen. Kėdainiai J. Basanavičiaus g.	205,76	Administracinė	693,41	3,37
3	Kėdainių miesto sen. Kėdainiai J. Basanavičiaus g.	196,55	Administracinė	796,03	4,05
4	Kėdainių miesto sen. Kėdainiai J. Basanavičiaus g.	82,12	Administracinė	475,47	5,79
5	Kėdainių miesto sen. Kėdainiai J. Basanavičiaus g.	59	Administracinė	24,19	0,41
6	Kėdainių miesto sen. Kėdainiai J. Basanavičiaus g.	45	Administracinė	117,45	2,61
7	Kėdainių miesto sen. Kėdainiai Pramonės g.	25,84	Administracinė	14,47	0,56
8	Truskavos sen. Pavermenys Pašilėlės g.	5,52	Administracinė	57,9	10,49
9	Kėdainių miesto sen. Kėdainiai J. Basanavičiaus g.	880,59	Administracinė	669,25	0,76
10	Kėdainių miesto sen. Kėdainiai S. Jaugelio Telegos g.	15,05	Administracinė	43,49	2,89
11	Kėdainių miesto sen. Kėdainiai Šilėlio g.	9,74	Administracinė	103,73	10,65
12	Dotnuvos sen. Mantviliskis Liepos 6-osios g.	116,86	Administracinė	144,91	1,24

Kaip matome iš lentelėje Nr. 2 pateiktų duomenų, vieno kvadratinio metro administracinių patalpų nuomos kainos priklausomai nuo vietos, įrengimo lygio, užimamo ploto svyruoja nuo 0,41 iki 10,6 €/ m²/mėn. Vertintojai, remdamiesi 2 lentelėje pateiktais VĮ Registrų centras daviniiais,

įvertindami tai, kad patalpos yra strategiškai patogioje Kėdainių rajono 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 po 0,87 €/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, €
Administracinis pastatas 1B3p	3270,39	0,87	2845	34140
Viso:				34.140,00 €

Pastaba: ūkiniam pastatui – 4I1p ir kitiems inžineriniams statiniams - parko 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: 0,40, t.y. 40% 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_prognozes). 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
Administracinis pastatas 1B3p	34140	34140	34481	34826	35174
Viso €:	34140	34140	34481	34826	35174

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:

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

$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \alpha$, 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 sisteminę 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:

$\beta = \beta_u \times (1 + (1-T) \times D/E)$, 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%	Vidutinė	50%	40%	2,00%
Nuomininkų pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		1,00%
Patalpų užimtumas	10%	Vidutinė	50%		2,00%
Subnuoma	5%	Minimali	10%		0,20%
Nuomos sąlygų	5%	Minimali	10%		0,20%
	40%				5,40%
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%	Maža	25%		0,25%
	20%				0,85%
Kitos rizikos					
Likvidumo rizika	10%	Maža	25%	20%	0,50%
Rinkos vertės pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		0,50%
	20%				1,00%
	100%			100%	7,45%

Papildoma veiklos rizika α lygi 7,45%.

Apskaičiuojame nuosavo kapitalo kaštus:

$$K_e = 2,8615 + 1,05 \times (8,15) + 7,45 = 18,87\%$$

Nuosavo kapitalo kaštai 18,87%.

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:

$$WACC = 18,87 \times 0,5664 + 4,95 \times (1 - 0,5664) \times 0,4336 = 12,51\%$$

Priimama: 12,51%

WACC = 12,51%.

Tęstinumo vertė apskaičiuojame pagal formulę :

$$TV = \frac{GPS_t \cdot (1+a)^t}{(1+RD)^t}$$

Čia:

GPS_t - gryniesi piniginiai srutai paskutiniais prognozuojamais metais

a – užprognozotiniai augimo tempai

RD – diskonto norma

Užprognoztinius augimo tempus priimame 0,00 %.

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

Administracinio pastato 1B3p patalpų vertės skaičiavimas pajamų metodu pateikiamas 8 lentelėje

Metai	2015	2016	2017	2018	2019
Galimos pajamos per n – uosius metus, € (GP)	34140	34140	34481	34826	35174
Pajamų negavimas dėl pastatų užimtumo, € (PN)	13656	13656	13792	13930	14070
Pajamos €, (P)	20484	20484	20689	20896	21104
Išlaidos					
Nt ir Žemės mokestis 5% nuo pajamų €	1707	1724	1741	1758	1776
Apsaugos, draudimo, administravimo, remonto išlaidos 5% nuo pajamų €	1707	1724	1741	1758	1776
Sąnaudos, € S = NŽM+ ADAM	3414	3448	3482	3516	3552
Grynieji piniginiai srautai n-aisiais metais GPS = P-S, €	17070	17036	17207	17380	17552
Diskonto norma (RD)	0,1251				
Diskonto faktorius(1+RD) *t	1,1251	1,2659	1,4242	1,6024	1,8028
Diskontuotas pinigų srautas n- aisiais metais PS=GPS/((1+RD)*t), €	15172	13458	12082	10846	9736
Diskontuotų piniginių srautų suma DGP, €	61294				
Tęstinumo vertė TV, € TV = GPS _t *(1+a)/(RD-a)/ (1+RD) ^t	77824				
Rinkos vertė RV, € RV = DGP + TV	139118				

Priimame: 139 000 €.

Pastaba: ūkinio pastato – 4I1p ir kitų inžinerinių statinių - parko statinių vertė įtraukta į apskaičiuotą objekto kaip nedalomos visumos vertę

Naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, lygi **139 000 Eur** (vienas šimtas trisdešimt devyni tūkstančiai 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 **169 000 Eur** (vienas šimtas šešiasdešimt devyni tūkstančiai eurų).

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 4I1p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, rinkos vertė lygi **169 000 Eur** (vienas šimtas šešiasdešimt devyni tūkstančiai eurų).

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 bendras plotas 3270,39 m², ūkinis pastatas – 411p unikalus Nr. 5397-8016-9024 užstatytas plotas 112,00 m², kiti inžineriniai statiniai - parko statiniai (S=51000 m² (parko takai S=2525.10 m²; šaligatviai S=1118.00 m²; laipteliai S=11.00 m²; fontanas)), Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, rinkos vertė lygi **169 000 Eur** (vienas šimtas šešiasdešimt devyni tūkstančiai eurų).

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

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

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

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-13

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

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

Turto vertintojo asistentas
Kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A001660

Nerijus Rimkus

Turto vertintojas
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

Gintautas Tamašauskas

UAB „Latmas“ direktorius

Vigintas Leonavičius



PRIEDAI

Administracinio pastato 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 esančio Kėdainių r. sav. Vilainių sen.
Vilainių k. Parko g. 6, fotonuotraukos



1 pav. Administracinio pastato 1B3p fasado fragmentas



2 pav. Administracinio pastato 1B3p fasado fragmentas



3 pav. Patalpos fragmentas



4 pav. Patalpos fragmentas



5 pav. Patalpos fragmentas



6 pav. Patalpos fragmentas

Administracinio pastato 1B3p unikalus Nr. 5397-8016-9013 esančio Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6, fotonuotraukos



7 pav. Pastato 1G1p fasado fragmentas



8 pav. Patalpos fragmentas



9 pav. Patalpos fragmentas



10 pav. Patalpos fragmentas



11 pav. Patalpos fragmentas



12 pav. Patalpos fragmentas



13 pav. Pastato 1G1p fasado fragmentas



14 pav. Patalpos fragmentas



15 pav. Patalpos fragmentas



16 pav. Patalpos fragmentas



17 pav. Patalpos fragmentas



18 pav. Patalpos fragmentas

Administracinis pastatas
(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2015-01-02 Nr. 01-15-026
(data)

Kidėninkų 7
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Puvlės g. 6 / laivinis k. Kidėninkų 7
2. Apžiūros data 2015 m. sausis 02 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 10 val. 45 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste
.....
.....
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu patenkinama

.....

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

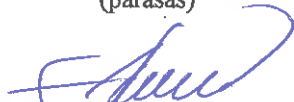
Taip

Ne

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

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


(parašas)


(parašas)

Nerijus Rimkus

(vertintojo vardas, pavardė)

Techninės tarnybos
vadovas

Juozas Lisauskas

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2014-12-10 15:54:53

Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **35/98301**
 Registro tipas: **Statiniai**
 Sudarymo data: **1998-07-01**
 Adresas: **Kėdainių r. sav. Vilainių sen. Vilainių k. Parko g. 6**
 Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas**

Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Administracinis
 Unikalus Nr.: **5397-8016-9013**
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**
 Pažymėjimas plane: **1B3p**
 Statybos pabaigos metai: **1978**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **15 %**
 Dujos: **Suskystintos**
 Sienos: **Plytos**
 Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
 Aukštų skaičius: **3**
 Bendras plotas: **3270.39 kv. m**
 Pagrindinis plotas: **1845.65 kv. m**
 Užstatytas plotas: **1005.00 kv. m**
 Tūris: **12731 kub. m**
 Koordinatė X: **6129368.14**
 Koordinatė Y: **499942.18**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2506001 Lt**
 Atkuriamoji vertė: **2130101 Lt**
 Vidutinė rinkos vertė: **426020 Lt**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1997-01-28**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1997-01-28**

2.2.

Pastatas - Administracinis
 Aprašymas / pastabos: **buvęs 2C2p**
 Unikalus Nr.: **5397-8016-9035**
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**
 Pažymėjimas plane: **2B2p**
 Statybos pabaigos metai: **1978**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **23 %**
 Dujos: **Suskystintos**
 Sienos: **Plytos**
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
 Aukštų skaičius: **2**
 Bendras plotas: **776.30 kv. m**
 Pagrindinis plotas: **605.93 kv. m**
 Užstatytas plotas: **830.00 kv. m**
 Tūris: **4306 kub. m**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1166151 Lt**
 Atkuriamoji vertė: **897936 Lt**
 Vidutinė rinkos vertė: **448968 Lt**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2001-07-26**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-07-26**

2.3.

Pastatas - Rekreacijos ir sporto-pramogų kompleksas
 Aprašymas / pastabos: **buvęs 3D2p**
 Unikalus Nr.: **5397-8016-9046**
 Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sporto**
 Pažymėjimas plane: **3U2p**
 Statybos pradžios metai: **1964**

Statybos pabaigos metai: **1964**
 Rekonstravimo pradžios metai: **2007**
 Rekonstravimo pabaigos metai: **2007**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **24 %**
 Dujos: **Nėra**
 Sienos: **Plytos**
 Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
 Aukštų skaičius: **2**
 Bendras plotas: **4097.96 kv. m**
 Pagrindinis plotas: **3167.26 kv. m**
 Plotas bruto: **6313.00 kv. m**
 Užstatytas plotas: **2756.00 kv. m**
 Tūris: **26957 kub. m**
 Koordinatė X: **6129466**
 Koordinatė Y: **499961**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6497000 Lt**

Atkuriamoji vertė: **4937000 Lt**

Atkuriamosios vertės ir atkūrimo sąnaudų (statybos

vertės) nustatymo data: **2007-11-19**

Vidutinė rinkos vertė: **325000 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2007-11-19**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2007-11-19**

Pastato energinio naudingumo klasė: **C**

Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos

pastatui (jo daliai) šildyti: **0.00 kWh/m2/m.**

4.

Pastatas - Ūkinis pastatas

Unikalus Nr.: **5397-8016-9024**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**

Pažymėjimas plane: **4I1p**

Statybos pabaigos metai: **1978**

Baigtumo procentas: **100 %**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **23 %**

Sienos: **Plytos**

Aukštų skaičius: **1**

Užstatytas plotas: **112.00 kv. m**

Tūris: **258 kub. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **59218 Lt**

Atkuriamoji vertė: **45598 Lt**

Vidutinė rinkos vertė: **9120 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1997-01-28**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1997-01-28**

2.5.

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Aprašymas / pastabos: **aikštelės- b1 (1085.18 kv.m), b2 (876.07 kv.m), b3 (1228 kv.m), b4 (278.02 kv.m)**

Unikalus Nr.: **4400-0875-6932**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**

Statybos pradžios metai: **1980**

Statybos pabaigos metai: **1980**

Baigtumo procentas: **100 %**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **105000 Lt**

Atkuriamoji vertė: **31500 Lt**

Atkuriamosios vertės ir atkūrimo sąnaudų (statybos

vertės) nustatymo data: **2007-11-19**

Vidutinė rinkos vertė: **3150 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2007-11-19**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2007-11-19**

2.6.

Kiti inžineriniai statiniai - Parko statiniai

Aprašymas / pastabos: **S=51000kv.m (parko takai S=2525.10kv.m; šaligatviai S=1118.00kv.m; laipteliai S=11.00kv.m; fontanas).**

Unikalus Nr.: **4400-1056-1101**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**

Statybos pabaigos metai: **1980**

Baigtumo procentas: **100 %**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **467103 Lt**

Atkuriamoji vertė: **116776 Lt**

Atkuriamosios vertės ir atkūrimo sąnaudų (statybos

vertės) nustatymo data: **2006-12-27**

Vidutinė rinkos vertė: **116776 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2006-12-27**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2006-12-27**

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Aprašymas / pastabos: **aikštelės- b5 (1270 kv.m), b6 (143 kv.m)**

Unikalus Nr.: **4400-1287-1293**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**

Statybos pradžios metai: **2007**

Statybos pabaigos metai: **2007**

Baigtumo procentas: **100 %**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **44500 Lt**

Atkuriamoji vertė: **44500 Lt**

Atkuriamosios vertės ir atkūrimo sąnaudų (statybos

vertės) nustatymo data: **2007-11-19**

Vidutinė rinkos vertė: **4450 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2007-11-19**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2007-11-19**

Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111103885**

Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1287-1293, aprašyti p. 2.7.**

Įregistravimo pagrindas: **Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas, 2008-02-04, Nr. STN-27-080204-003**

Įrašas galioja: **Nuo 2008-05-09**

4.2.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111103885**

Daiktas: **pastatas Nr. 5397-8016-9046, aprašytas p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2004-08-19, Nr. 1026 Priėmimo - perdavimo aktas, 2004-08-31, Nr. 1 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2006-06-01, Nr. 544 Priėmimo - perdavimo aktas, 2006-06-26, Nr. 1 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas, 2008-02-04, Nr. STN-27-080204-003**

Įrašas galioja: **Nuo 2008-05-09**

4.3.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111103885**

Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-0875-6932, aprašyti p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2007-10-10, Nr. 1074 Priėmimo - perdavimo aktas, 2007-10-16, Nr. 1**

Įrašas galioja: **Nuo 2007-11-14**

4.4.

Nuosavybės teisė

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

Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1056-1101, aprašyti p. 2.6.**

Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1992-01-28, Nr. 59**

Įrašas galioja: **Nuo 2007-03-16**

5.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111103885**

Daiktas: **pastatas Nr. 5397-8016-9035, aprašytas p. 2.2.**

Įregistravimo pagrindas: **Priėmimo - perdavimo aktas, 2001-04-09**

Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas, 2001-07-31

Įrašas galioja: **Nuo 2001-10-17**

6.

Nuosavybės teisė

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

Daiktas: **pastatas Nr. 5397-8016-9013, aprašytas p. 2.1.**

pastatas Nr. 5397-8016-9024, aprašytas p. 2.4.
[registravimo pagrindas: Apskritis viršininko įsakymas, 1997-02-19, Nr. 06-776
Išdavė: K. Starkevičius
[rašas galioja: Nuo 1998-07-01

Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

i. Kitos daiktinės teisės :

1.

Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: **Aleksandro Stulginskio universitetas, a.k. 111950962**
Daiktas: **pastatas Nr. 5397-8016-9013, aprašytas p. 2.1.**
pastatas Nr. 5397-8016-9024, aprašytas p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-1056-1101, aprašyti p. 2.6.
[registravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950**
Priėmimo - perdavimo aktas, 2009-12-31, Nr. VŪI-LŽŪU/03
Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356
[rašas galioja: **Nuo 2014-06-17**
Terminas: **Iki 2034-05-31**

juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: **Kauno apskrities vyriausiasis policijos komisariatas, a.k. 191008196**
Daiktas: **pastatas Nr. 5397-8016-9035, aprašytas p. 2.2.**
[registravimo pagrindas: **Panaudos sutartis, 2013-09-09, Nr. Nr.20-66-IL-5321**
Priėmimo - perdavimo aktas, 2013-09-09
Plotas: **10.51 kv. m**
[rašas galioja: **Nuo 2013-12-27**
Terminas: **Nuo 2013-09-09 iki 2023-09-09**

Žymos: įrašų nėra

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)
Daiktas: **pastatas Nr. 5397-8016-9046, aprašytas p. 2.3.**
[registravimo pagrindas: **Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas, 2014-07-08, Nr. SP-0034-0005/0**
[rašas galioja: **Nuo 2014-07-08**
Terminas: **Nuo 2007-12-22 iki 2017-12-22**

10.2.

Paskirties pakeitimas (daikto registravimas)
Daiktas: **pastatas Nr. 5397-8016-9046, aprašytas p. 2.3.**
[registravimo pagrindas: **Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas, 2008-02-04, Nr. STN-27-080204-003**
[rašas galioja: **Nuo 2008-04-09**

10.3.

Padidintas rekonstruojant (daikto registravimas)
Daiktas: **pastatas Nr. 5397-8016-9046, aprašytas p. 2.3.**
[registravimo pagrindas: **Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas, 2008-02-04, Nr. STN-27-080204-003**
Padidėjęs plotas: **1007.17 kv. m**
[rašas galioja: **Nuo 2008-04-09**

10.4.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas, a.k. 135040952
Daiktas: **pastatas Nr. 5397-8016-9046, aprašytas p. 2.3.**
kiti statiniai Nr. 4400-0875-6932, aprašyti p. 2.5.
kiti statiniai Nr. 4400-1287-1293, aprašyti p. 2.7.
[registravimo pagrindas: **Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, 2007-11-19**
[rašas galioja: **Nuo 2008-04-09**

1. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: **53/4416**

Kadastrinis Nr.: 5396/0004:520

Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

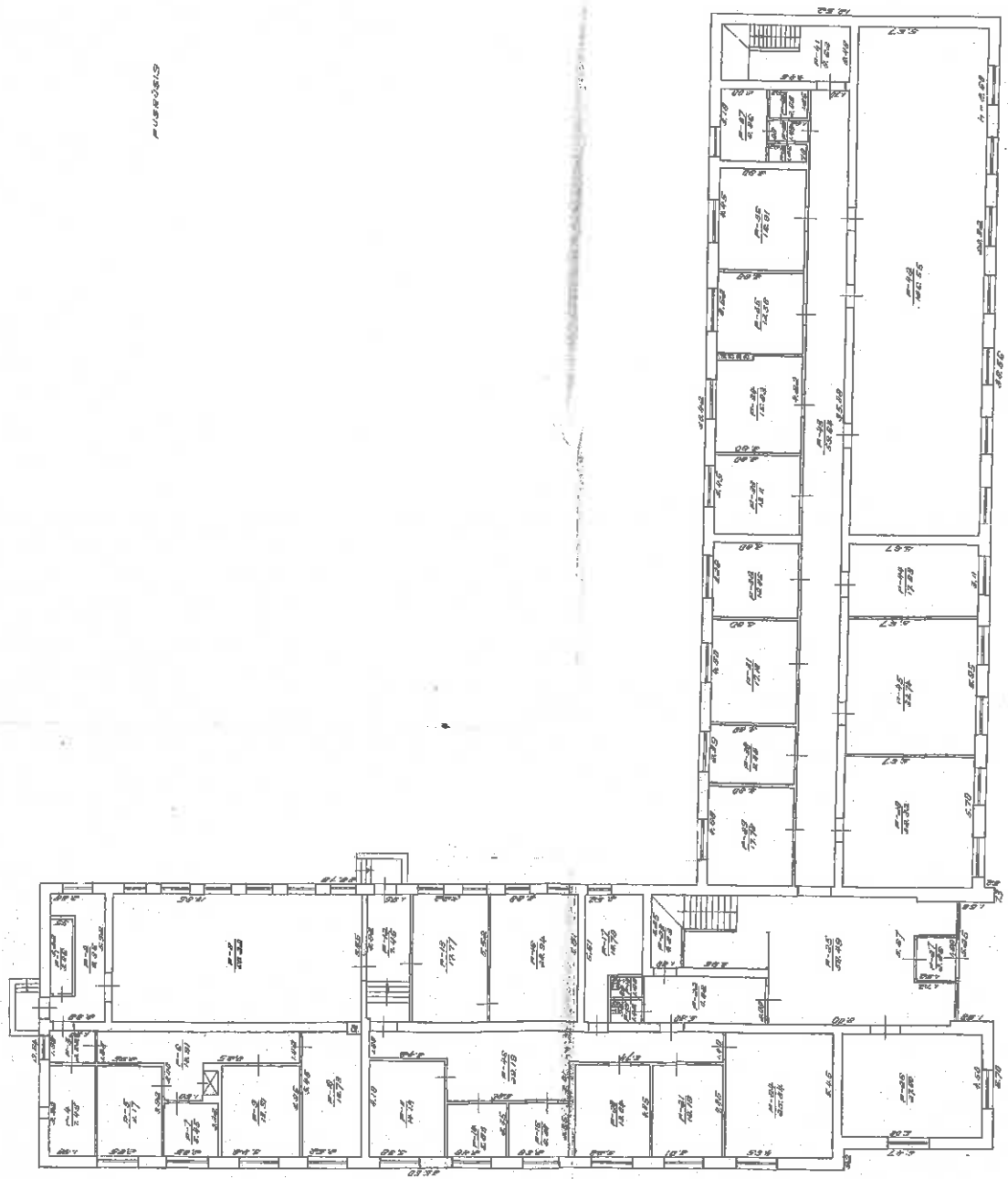
2014-12-10 15:54:53

Dokumentą atspausdino:

EURIKA PREDKELYTĖ

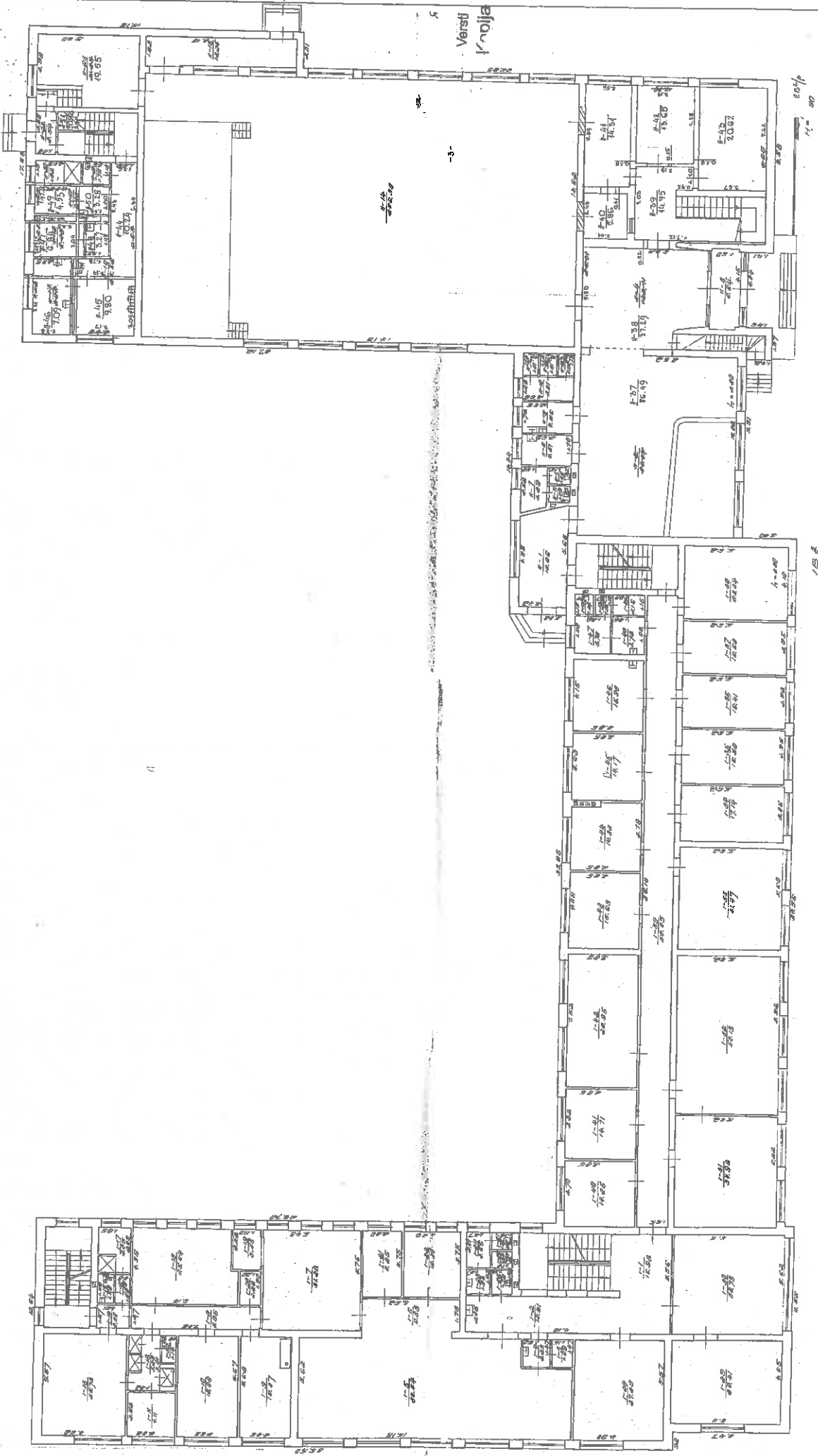
PROJEKT
KONSTRUKCIJE
VILNIUS
1954
SA 15
15

PLANS



I. KURŠIČ

Verst
Kroja



Architectural details and notes, including a signature and date.

1/25
14-10-1910

NAMŲ VALDOS ĮKAINOJIMO SUVESTINĖ

Data	Statybinė vertė				Data	Dabartinė vertė			
	pastatai pagalbiniai	pagalbiniai pastatai	kiemo statiniai	Viso		pagrindiniai pastatai	pagrindiniai pastatai	kiemo statiniai	Viso
94.05.16	189507	4946	-	194453	94.05.16	623678	4006	-	627678
94.01.28	9892878	59218		9952096	94.01.28	6233584	45598		6279182
u.L.O.R	1978576	11844		1990420	u.L.O.R	1366716	9120		1375836

TVIRTINI: *[Signature]*
 VI TARPINIS ANKŠTO FILIALO
 DIREKTORIUS V. ŠEŠTOKAS
 PAGAIBINIAI PASTATAI
 199... m. ... mėn. ... d.

Inventoriz. data	Raicė pagal planą	Pastatų pavadinimas	Statybos metai	Medžiagos					Matmenys					Išskaičiavimo lentelių Nr.	Vieneto vertė įvedus pataisas	Statybinė vertė	Susidėvėjimo %	Dabartinė vertė	
				sienu	stogo	ilgis	plotis	plotas	aukštis	tūris	ilgis	plotis	plotas						aukštis
94.05.16	47p. ušlop. 1978 p.	ušlop. 1978 p.	1978																
94.01.28	47p. ušlop. 1978 p.	ušlop. 1978 p.	1978																

ĮVAIRŲ STATINIŲ

Inventoriz. data	Raicė pagal planą	Kiemo įreng. pavadinimas	Statybos metai	Medžiagos					Matmenys					Išskaičiavimo lentelių Nr.	Vieneto vertė įvedus pataisas	Statybinė vertė	Susidėvėjimo %	Dabartinė vertė	
				sienu	stogo	ilgis	plotis	plotas	aukštis	tūris	ilgis	plotis	plotas						aukštis

Kadastriškai
 Alyra ... surašinė

94.01.28
 Technika
 Gita ...

94m ... 05 ... mėn. 16 d.

Sudarė: *[Signature]* ... Patikrino: *[Signature]*

Net
 113
 1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11

Projekto ir autorizacijos žinios

Viso
33767
179182
1375836

Investicinis biudžetas 750
Miestas: Medininkų sen. kv. Nr. 6
Medininkų sen.

Raidė: Adminus-
ABP tracinis past. 1978 3 Fer.

Dat. vertė

1006
598
710

CIL. Nr.	Konstruktyvių elementų pavadinimas	Konstruktyvių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data 97.01.28			Data		
			Lyginamasis sv.	Susidėję jimo %	Vidutinis susidėv. %	Lyginamasis sv.	Susidėję jimo %	Vidutinis susidėv. %
1	Pamatai	betono	9					
2		plytės	21					
3	Pertvaros	plytės						
4	Konstrukcijos Danga Stogas	užapdintas	4					
5	Perdengimas	glb; tinkuota	14					
6	Grindys	cementinis, medinis	8					
7	Langai	daug apt; dažiūt.	10					
8	Durys	bloky dažiūt.						
9	Vidaus santehnikos ir elektros įrenginiai	vand; kanal; dujos; elektros	9					
10	Apdailos darbai	tinkuota; dažiūt.	16					
11	Kiti darbai		9					
Vid. lygtis sv.			100%					
Pastato susidėv. %								

PASTATŲ CHARAKTERISTIKA

Data	Pastate yra			Vandentiek.		Kanalizacija		Centr. apšildym.			Kardas vanduo	Dujos	Telefonas	Radijas	Elektra	Stogo plotas	Kapitulinė remonto kaina
	Repy	Pueris	Mansarda	Miesto	Vietinis	Miesto	Vietinis	karilinės karilinės	vietinė karilinė	Alum. t. ir SEC							
97.01.28	-	+	-	+	-	+	-	+	-	-	+	+	+	+	1106		

PASTATO DALYS (PRIETAKAI IR KT.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Stat. metai	komun.	Siena	Pertvar.	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildym.	Su-
97.01.28		pusnis		beton	beton	glb	-	cement	daug	taut.		

91.01.28 Data

	Buru skaičius	Kambarių sk.	Tame skaičiuje			Būty skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m²	Tame skaičiuje	
			Bendras plotas m²	Ovyvamas plotas	Pagrindinis plotas				Pagalbinis plotas	Ovyvamas plotas
Gyvenami butai										
Tame skaičiuje	1-no kambario									
	2-jų kambarių									
	3-jų kambarių									
	4-jų kambarių									
	5-kių kambarių									
Tame sk. butai a) rūšiuose										
b) pusrūšiuose										
Tambara ir tech. patalpos			80197					80197		
patalpos administracinės			246242					184565 616,71		
patalpos										
viso			327039					184565 616,71		
Vaidentiekis			327039					184565 616,71		
Kanalizacija			327039					184565 616,71		
Centrinis apšildymas			327039					184565 616,71		
t. sk. apšildymas iš ŠEC										
Karštas vanduo										
Butai su voniomis ar dušais			327039					184565 616,71		
Apšildomas plotas			327039					184565 616,71		

PASTATO IR JO DALIŲ KAINOJIMAS

Data	Raidė	Pavadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas m²	Aukštis	Tūris m³	Kainininko ir lentelės Nr.	Vieneto kaina (vienus patalpas)	Statybinė vertė	Susidėvėjimo %	Dabartinė
91.01.28		Pusbutis	35.50 10.20 5.70 38.42 1.58	12.64 4.80 1.58 12.52 0.73	448.72 51.84 9.01 481.02 1.15		99174 280	2777 26 ⁵²	64.66	157253	15	38866
		1B3p Administracinis past. I, II, IIIa.	35.50 6.47	12.64 1.55	448.72 74.13			2.602		91451		77733
			38.56	12.50	482.0		100545 9.9	3954 26 ⁵²	205.82	2048748	15	17444
								2.602		409750		34228
								2.602		2506001		21308
								2.602		501201		42602

1047 m. 01

mėsa. 28

Technikė
Gita J. Šešėnė

Tikrinio:

Bylos Nr. _____

Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys

Adresas

Gatvė, Nr.	PABKO G.	6
Kaimas (miestelis)	VILKINIŲ SEN. VILKINIŲ K.	
Miestas	KĖDŽIŲ	
Savivaldybė	KĖDŽIŲ	

duomenys užfiksuoti	2006. 10. 27		
pažymėjimas plane	6		
praskirtis	KITA KELIŲ (GATVIŲ)		
avadinimas	PABKO STATINIŲ		
statybos metai	1980		
patikimumas %	100		
statinių sudėtinės dalys			
avadinimas	PABKO TILKŲ	FOURHUS	
pažymėjimas plane	65	d	
statybos metai	1980	1980	
medžiaga	KIFAKTBETONIS	BETONUS	
markė, tipas			
ilgis			
Plotis (diametras)			
Plotas	2525,10	240,0	
Aukštis (gylis)			
Tūris			
avadinimas	ŠALIGATVIS		
pažymėjimas plane	66		
statybos metai	1980		
medžiaga	KIFAKTBETONIS		
markė, tipas			
ilgis			
Plotis (diametras)			
Plotas	532,30		
Aukštis (gylis)			
Tūris			
avadinimas	ŠALIGATVIS		
pažymėjimas plane	67		
statybos metai	1980		
medžiaga	BETONO PLYTELER		
markė, tipas			
ilgis			
Plotis (diametras)			
Plotas	585,70		
Aukštis (gylis)			
Tūris			
avadinimas	LAIPTELINĖ		
pažymėjimas plane	68		
statybos metai	1980		
medžiaga	BETONUS		
markė, tipas			
ilgis	4,00		
Plotis (diametras)	2,75		
Plotas	11,00		
Aukštis (gylis)	0,20		
Tūris	2,2		

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

PASTATO RAIDE

Inventorinis Nr.

Miestas Kvartalas Sklypas

1	2	3	4	Patalpų pavadinimas		7	Gyvenamas			Išstat a		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
				5	6		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Inventorizac.	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	patalpų paskirtis	Kam naudojama	kitas plotas	gyven. kambarių plotas	naud. negyven.	talpinink	neįv. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas
940411	J	P	1	Prisireis	10000000	306				306							
			2		"	996				996							
			3		Koridoriai	252				252							
			4		10000000	745				745							
			5		"	1117				1117							
			6		Koridoriai	1491				1491							
			7		10000000	545				545							
			8		"	6922				6922							
			9		"	1951				1951							
			10		"	1979				1979							
			11		"	1419				1419							
			12		Koridoriai	745				745							
			13		10000000	1777				1777							
			14		"	543				543							
			15		"	630				630							
			16		"	2094				2094							
			17		10000000	1078				1078							
			18		"	128				128							
			19		"	142				142							
			20		10000000	1904				1904							
			21		"	1219				1219							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
			22			Kasibobon 4.02				1.02								
			23			Luwat 4.23				4.23								
			24			" 8.34				8.34								
			25			Kulos 5.49				5.49								
			26			Luwat 2.70				2.70								
			27			Kasibobon 2.16				2.16								
			28			Luwat 3.23				3.23								
			29			" 17.78				17.78								
			30			" 9.09				9.09								
			31			" 17.10				17.10								
			32			" 12.46				12.46								
			33			" 13.11				13.11								
			34			" 15.13				15.13								
			35			" 12.38				12.38								
			36			" 16.91				16.91								
			37			Luwat 6.36				6.36								
			38			" 1.26				1.26								
			39			Kasibobon 1.43				1.43								
			40			Luwat 2.03				2.03								
			41			Kasibobon 1.62				1.62								
			42			Luwat 1.56				1.56								
			43			Kasibobon 5.64				5.64								
			44			Luwat 17.63				17.63								
			45			" 23.74				23.74								

199. m. mèn. . . d.

Kalsiadorys, 961—50.000

Sudare *[Signature]*

Tikrino

[Signature]

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

PASTATO RAIDE


Inventorinis Nr. _____

Miestas _____ Kvarčialas _____ Sklypas _____

1	2	3	4	5	6	7	Gyvenamas			Išalca		Išalca		18	19		
							8	9	10	11	12	13	14			15	16
Inventorizac. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas	Kam naudojama	7	8	9	tambur. laikinai	negyv. patalpa	tame skaičiuje	pagrind. plotas	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagrind. plotas	pagalb. plotas	
			46		Koridoriai	29.19				29.19							
			1	odas	cc'io	107.97				107.97							
			2	p.	Koridoriai	16.91				16.91							
			3		Koridoriai	1.59				1.59							
			4		Koridoriai	2.23				2.23							
			5		Olė	22.64				22.64							
			6		Koridoriai	9.13				9.13							
			7		aiščiav.	31.22				31.22							
			8		Koridoriai	1.95				1.95							
			9		Plaušlykla	15.07				15.07							
			10		Koridoriai	14.88				14.88							
			11		.	7.11				7.11							
			12		Koridoriai	5.29				5.29							
			13		rec'ing' k	25.73				25.73							
			14		Koridoriai	2.30				2.30							
			15		1000.00	1.55				1.55							
			16		Koridoriai	1.39				1.39							
			17		Olė	2.85				2.85							
			18		aiščiav.	25.64				25.64							
			19		Koridoriai	3.33				3.33							

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
			20															
			21		10000000	228						228						
			22		"	126						126						
			23		"	1230						1230						
			24		10000000	193						193						
			25		10000000	255						255						
			26		"	179						179						
			27		"	104						104						
			28		"	112						112						
			29		10000000	2729					2729							
			30		"	2841					2841							
			31		"	3378					3378							
			32		"	3490					3490							
			33		"	5013					5013							
			34		"	3147					3147							
			35		"	1714					1714							
			36		"	1558					1558							
			37		"	1541					1541							
			38		"	1558					1558							
			39		"	2304					2304							
			40		10000000	5805					5805							
			41		10000000	1425					1425							
			42		"	1471					1471							
			43		"	2495					2495							
					"	1563					1563							

Sudare 

Tikrino 

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

PASTATO RAIDE	Inventoris Nr.	
	Miestas	Kvartalias
	Sklypas	

1	2	3	4	5	6	7	Gyvenamas			Išalija		Išalija		18	19		
							8	9	10	11	12	13	14			15	16
Inventorizac. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	patalpų paskirtis	Kam naudojama	dirgas plotas	gyven. kambarių plotas	naud. negyven.	laikinas patalpa	negyv. tūris	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	
	36				apvalus	227											
	"	"	53	odul.	kov.	223,47					291,90	421,57					
	54		54	p.	kov. ar.	35,26						35,26					
	55		55		odul.	5,13						5,13					
	56		56		kov. ar.	26,68					26,68						
	57		57		"	17,69					17,69						
	58		58		"	14,00					14,00						
	59		59		"	25,22					25,22						
	60		60		"	35,84					35,84						
	61		61		"	17,11					17,11						
	62		62		kov. ar.	39,22											
	63		63		kov. ar.	29,88					29,88						
	64		64		"	17,69					17,69						
	65		65		"	17,11					17,11						
	66		66		"	17,11					17,11						
	67		67		kov. ar.	447											
	68		68		"	1,86											
	69		69		"	1,13											
	70		70		"	1,00											
	71		71		kov. ar.	14,04					14,04						

afekcija piodi snepia huse

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	72					koščiukai					24.94							
	73					kolop					31.92							
	74					afekc.					24.91							
	75					"					35.55							
	76					koščiukai					15.05							
	77					"					29.96							
	78					"					13.76							
	79					"					16.82							
	80					"					14.34							
	81					"					14.34							
	82					"					16.51							
	83					100% a.					3.71							
	84					"					9.98							
	85					"					1.01							
	86					100% a.					2.13							
	87					koščiukai					3.76							
	88					"					69.57							
	89					koščiukai					23.99							
	90					"					17.90							
	91					"					16.76							
	92					"					14.41							
	93					"					17.73							
	94					"					17.73							
	95					"					18.48							

Sudare S. A.

Tikrino

199 m. mėn. d.

Kašiadorys, 961—50.000

199 m. mėn. d.

Tikrino

199 m. mėn. d.

Kašiadorys, 961—50.000

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	116				100000	200						206					
	117				"	206						206					
	118				"	206						206					
	119				100000	206						206					
	120				100000	206					6400						
	121				100000	1463					1463						
	122				"	2091					2091						
	123				"	1463					1463						
	124				"	1541					1541						
	125				"	1279					1279						
	126				"	1561					1561						
	127				"	1560					1560						
	128				100000	206						206					
	129				"	104						104					
	130				"	107						107					
	131				100000	210						210					
	132				100000	206						206					
	133				"	5904						5904					
	134				100000	206						206					
	135				"	1582					1582						
	136				"	1786					1786						
	137				"	1788					1788						
	138				"	206					206						
	139				"	1246					1246						

Sudarė *[Signature]*

Tikrinio *[Signature]*