



## TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 - 15 - 023

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

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

Vertinamas objektas - kurį sudaro: naudojamame 0,3791 ha visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1585-9940, esantis pastatas - profilaktoriumas 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017 bendras plotas 538,33 m<sup>2</sup>, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9

Vertės nustatymo diena: 2015-01-08

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

vienas egzempliorius užsakovui,  
vienas egzempliorius UAB „LATMAS“

Ataskaita 40 lapų  
ataskaitos priedai 19 lapų

## TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-023 SANTRAUKA

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

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

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

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

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-12

Vertinamas objektas - kurį sudaro: naudojamame 0,3791 ha visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1585-9940, esantis pastatas - profilaktoriumas 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017 bendras plotas 538,33 m<sup>2</sup>, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9

Valdymo teisė: patikėjimo teisė

Registravimo pagrindas:

Miesto (rajonų) valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249

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

**Išvada dėl turto vertės:** vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,3791 ha visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1585-9940, esantis pastatas - profilaktoriumas 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017 bendras plotas 538,33 m<sup>2</sup>, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9, rinkos vertė lygi **79 000 Eur** (septyniasdešimt 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 .....	20
PRIEDAI.....	21
Vertinamo objekto fotonuotraukos .....	22
Apžiūros aktas.....	24
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	25
Žemės sklypo ribų plano kopija.....	28
Kadastro duomenų bylos kopija.....	29

## 1. BENDROJI DALIS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita parengta pagal 2014-12-10 sutartį dėl turto vertės nustatymo.

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

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas.

Ataskaita parengta siekiant nustatyti turto - kurį sudaro: naudojamame 0,3791 ha visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1585-9940, esantis pastatas - profilaktoriumas 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017 bendras plotas 538,33 m<sup>2</sup>, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9, rinkos vertę, valdymo ir nuosavybės teisės perleidimui.

### **Turto vertintojas**

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

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

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

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nustatant turto vertę, vertintojai taip pat naudojami:

vertinamo nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos kopija;

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;

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

VĮ Registrų centro sandorių duomenų baze;

UAB „Latmas“ nekilnojamojo turto duomenų banku;

užsakovo pateikta informacija;

spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

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

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

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

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

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

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

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

*Išlaidų (kaštų) metodas* - vertinimo metodas, kuriuo nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią 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 perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojantieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vertintojo atsakomybės ribos**

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

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

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

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

Vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų;

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

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

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

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

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

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

Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas

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

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

### **Tyrimo apimtis**

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

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

### **Vertinamo turto buvimo vietos ir ekonominė ir socialinė aplinka:<sup>1,2,3</sup>**

Trečiajį 2014 metų ketvirtį dėmesio centre atsidūrė Rusijos-Ukrainos karinis konfliktas ir svarstymai kaip jis paveiks Lietuvos ekonomiką. Rugsėjio pradžioje Rusija daliai valstybių įvedė žemės ūkio ir maisto produktų sankcijas, kurios, Europos Komisijos teigimu, skaudžiausiai atsilieps būtent Lietuvai. Į tokią žinią atitinkamai reagavo Lietuvoje 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 – rugsėji bazinė palūkanų norma buvo sumažinta iki kaip niekada žemo 0,05 proc. lygio, o spalį ketinama pradėti naują vertybinių popierių supirkimo programą. Rugsėji metinė infliacija euro zonoje krito nuo 0,4 iki 0,3 proc. – žemiausio lygio nuo 2009 metų spalio. Rodikliui pasiekus neigiamas reikšmes, būtų įžengta į defliacijos zoną, kuri apsunkina galimybes įmonėms

vykdyti įsipareigojimus, didinti savo darbuotojams atlyginimus, o pastarieji pradeda mažiau išlaidauti – susidaro kainų mažėjimo ir jį lydinčio taupymo spiralė. ECB tikisi, jog įvairiapusiškai skatinama euro zonos ekonomika bus pajėgi įgyvendinti užsibrėžtą tikslą – iki 2017 metų infliacijos lygį pakelti iki „sveiko“ 2 proc. lygio.

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

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

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

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

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

Kauno mieste, kaip ir Lietuvoje, dėl neigiamos neto migracijos ir neigiamos natūralios gyventojų kaitos, gyventojų skaičius mažėja. Kauno mieste, lyginant 2012 ir 2008 m. pradžios duomenis, gyventojų skaičius sumažėjo 7,0 proc., tuo tarpu šalyje sumažėjo 5,0 proc., Klaipėdos mieste – 5,1 proc., Vilniaus mieste – 0,7 proc. Priešingai nei miestuose, Kauno, Klaipėdos ir Vilniaus rajonuose stebimos gyventojų skaičiaus augimo tendencijos. Kauno rajone, lyginant 2012 ir 2008 m. pradžios duomenis, gyventojų skaičius padidėjo 3,3 proc. Gyventojų skaičius pokyčiai rodo didesnę

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

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

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

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

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

<sup>1,2,3</sup> Šaltinis:

VĮ Registrų centras 2015

In real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

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

#### **Vertinimo turto rinkos konjunktūra:<sup>4,5</sup>**

Po spartaus Lietuvos būsto rinkos atsigavimo pirmąjį 2014 metų pusmetį, trečiąjį ketvirtį jau fiksuojamos nuosaikesnės nuotaikos ir net nedideli neigiami šio sektoriaus rodikliai. Rimstantis rinkos aktyvumas ir po ilgesnio laikotarpio Lietuvos didmiesčiuose užfiksuotas bendras butų kainų sumažėjimas šiek tiek niaukia pakylėtas rinkos dalyvių nuotaikas. Entuziastingas pirmasis pusmetis įsuko optimistinių lūkesčių karuselę, kuriai po truputį pradėdant stoti rinkoje įsivyrėja nuosaikesnė atmosfera. Kita vertus, trečiojo šių metų ketvirčio rodikliai nėra tokie prasti, kad galima būtų teigti apie besiformuojančią neigiamą būsto rinkos kryptį. Žvelgiant į oficialią statistiką, matyti, kad būtent šių metų kovo ir balandžio mėnesiai buvo išskirtiniai būsto rinkoje. Šiais mėnesiais Lietuvoje buvo įregistruota po 3.000 butų pirkimo sandorių per mėnesį, t. y. beveik tiek pat, kiek buvo sudaroma sandorių pačiame būsto rinkos įkarštyje 2005 ir 2007 metais (2005 m. – 3.140, o 2007– 3.000 butų sandorių per mėnesį). Atsižvelgus į tai, kad šiuo metu naujo būsto statybų tempai yra bent 2 kartus mažesni nei 2005- 2007 m. laikotarpiu, labai tikėtina, kad tokį statistinį šuolį galėjo lemti didesnis butų sandorių įregistravimas vienu metu (dažniausiai naujos statybos būsto projektuose galutiniai pirkimo-pardavimo sandoriai registruojami vienu metu) bei senesnės statybos butų paklausos augimas. Būtent senos statybos butai tapo rinkos varikliu bendrame Lietuvos didmiesčių būsto rinkos sandorių kontekste. Išsiskiria tik sostinės rodikliai, kur bendrą sandorių kiekį augina dar ir sparčiai plėtojami nauji projektai: 2014 metais pirminėje rinkoje parduotų butų dalis tarp visų sandorių išaugo iki 30%, 2011 metais šis skaičius siekė 20%. VĮ Registrų centro duomenimis, per trečiąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta 1% daugiau namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2013 m. tuo pačiu laikotarpiu. Tuo tarpu butų pirkimo pardavimo sandorių registruota 2% mažiau nei prieš metus. Nepaisant smuktelėjusio butų sandorių skaičiaus trečiąjį ketvirtį, šių metų devynių mėnesių rezultatai tikrai nenuvilia – palyginti su tuo pačiu 2013 m. laikotarpiu, Lietuvoje įregistruota 16% daugiau butų pirkimo-pardavimo sandorių. Nuo 2013 m. pradžios Vilniuje buvo stebimos tik teigiamos butų kainų tendencijos. Šių metų rugsėjį užfiksuotas nežymus (0,2%) kainų sumažėjimas signalizuoja apie rinkos stabilizaciją pačiame aktyviausiame šalies regione. Tačiau bendri šių metų kainų pokyčių rodikliai išlieka teigiami.

Per septynis šių metų mėnesius Kauno raj. savivaldybėje buvo sudaryti 1063 nekilnojamo turto pirkimo pardavimo sandoriai, o per praėjusius metus viso 1484. (Paskutiniojo pusmečio duomenys gali būti netikslūs, nes gyventojai ne visada skuba registruoti įvykusius sandorius nekilnojamojo turto registre). Per 2014 pirmuosius septynis mėnesius daugiausiai parduota butų – 365 vnt. 2013 metais

daugiausia buvo parduota gyvenamųjų namų – 513 vnt. Per 2013 metus Kauno rajono savivaldybėje nekilnojamojo turto registre buvo užfiksuoti 509 butų pirkimo-pardavimo sandoriai ir tai sudarė – 34 procentus visų pastatų ir patalpų sandorių, o gyvenamųjų namų – 513, tai sudarė 35 procentus visų parduotų pastatų ir patalpų sandorių. Atitinkamai per 2014 pirmuosius septynis mėnesius Kauno rajono savivaldybėje nekilnojamojo turto registre buvo užfiksuoti 365 butų pirkimo-pardavimo sandoriai ir tai sudarė – 34 procentus visų pastatų ir patalpų sandorių, o gyvenamųjų namų – 332 tai sudarė 31 procentą visų parduotų pastatų ir patalpų sandorių, įvertinant šios duomenis galima teigti, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto pardavimo tendencijos išlieka panašios kaip ir praėjusiais metais

<sup>45</sup>Šaltinis

VĮ Registrų centras 2015

Ober-Haus Gyvenamojo NT komentaras 2014 m. III ketv

## 2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas objektas - kurį sudaro: 0,3791 ha žemės sklypas ir jame esantis pastatas profilaktoriumas. Pastatas 1K2mp 1976 metų statybos, dviejų aukštų, ilgai neeksploatuojamas vietomis yra įgriuvęs stogas. Sklypas yra sąlyginai lygaus reljefo. Sklypo dislokacija – toliau nuo pravažiuojamosios kelio dalies, vidinis. Privažiavimo iki pastato nėra suformuoto.

### Buvimo vieta:

Vertinamas objektas yra Kačerginės miestelyje Kauno rajono savivaldybės teritorijoje, 16 km į vakarus nuo Kauno, kairiajame Nemuno krante esančiame pušyne, šalia kelio 140 Kaunas - Zapyškis - Šakiai. Vertinamas objektas yra individualių gyvenamųjų namų kvartale tarp J. Janonio g., J. Pušyno g., V. Mykolaičio Putino g. ir Zikaro gatvių.



### **Teisinis režimas:**

Vertinamas turtas kurį sudaro: naudojamame 0,3791 ha visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1585-9940, esantis pastatas - profilaktoriumas 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017 bendras plotas 538,33 m<sup>2</sup>, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

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

Valdymo teisė: Patikėjimo teisė

Įregistravimo pagrindas:

Miesto (rajono) valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249

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

### **Kita informacija:**

Archyvinės bylos Nr.: 52/6630

Kadastrinis Nr.: 5230/0007:17

### **Vertinamo turto individualūs požymiai**

#### **1. Pastatas – pastatas profilaktoriumas 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017**

**Paskirtis:** Poilsio

**Statybos metai.** 1976 m.

**Baigtumas.** 100%

**Pagrindinės konstrukcijos.** Pamatai – betono, sienos – ½ žiogrinės iš lauko apkaltos ir ½ plytos, perdengimas- medis, stogas – šiferio vietomis įgriuvęs, grindys –lentų, langai- mediniai, durys- medinės.

**Išmatavimai.** Vertinamo pastato patalpų plotais remtasi iš pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai užfiksuoti 1984-05-10

**Erdvinis išplanavimas.** Pastatas 1K2mp dviejų aukštų.

**Pastato plotas.** 538,33 m<sup>2</sup>.

**Vidaus apdaila.** Grindys lentų, sienos tinkuotos dažytos/mediniu dailylenčių, lubos medinių dailylenčių.

**Turto būklė.** prasta.

**Įžinerinė įranga.** elektra, komunalinis vandentiekis, vietinis nuotekų šalinimas, vietinis centrinis šildymas.

Pastas 1K2mp yra naudojamame 0,3791 ha žemės sklype

#### **0,3791 ha žemės sklypas unikalus Nr.4400-1585-9940**

**Fizinė charakteristika.** Sklypo plotas 37,91 arai. Sklypas yra sąlyginai lygaus reljefo. Sklypo dislokacija – toliau nuo pravažiuojamosios kelio dalies, vidinis. Užstatymo apsunkinimai – nėra duomenų. Privažiavimas iki pastato nėra suformuoto.

**Kadastrinis Nr.** 5230/0007:17 Kačerginės m. k. v.

**Registro Nr.** 44/1104519

**Teisiškai numatyta sklypo paskirtis.** Kita. Visuomeninės paskirties teritorijos

**Matavimų tipas.** Suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

**Nuosavybės teisė.** Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, įm. k. 111105555

**Juridinis pagrindas:** Apskritis viršininko įsakymas, 2008-05-23, Nr. 02-05-6339

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

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

**Kitos daiktinės teisės:**

**Turto patikėjimo teisė**

**Juridiniai faktai:**

Sudaryta panaudos sutartis, panaudos gavėjas Aleksandro Stulginskio universitetas, įm. k. 111950962

Įregistravimo pagrindas:

Panaudos sutartis, 2008-07-04, Nr. P-52/2008-9

Plotas: 0,3791 ha. Terminas: Iki 2028-07-04

Žymos. Įrašų nėra

**Specialios naudojimo sąlygos:**

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

XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

I. Ryšių linijų apsaugos zonos

**Daikto registravimas ir kadastro žymos** Įrašų nėra

**Registro pastabos ir nuorodos.** Įrašų nėra

**Kita informacija.** Archyvinės bylos Nr.: 52/46912

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

Vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

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

Išnagrinėjus alternatyvų turto panaudojimą, nustatyta, kad alternatyvus panaudojimas tipiniam rinkos dalyviui nesukurtų pakankamos gražos, viršijančios didesnę, nei esama graža, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas. Be to, turtą teisiškai pritaikyti alternatyviam panaudojimui yra komplikuoti 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 0,3791 ha visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1585-9940, esantis pastatas - profilaktoriumas 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017 bendras plotas 538,33 m<sup>2</sup>, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9, rinkos vertę.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pagrindiniai kriterijai, įtakojantys turto vertę:

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

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

#### **Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu**

Rinkos vertės paskaičiavimai yra atlikti remiantis tokio tipo nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandorių kainomis, užregistruotomis VĮ Registrų centras duomenų banke ir tokio tipo nekilnojamojo turto pasiūla ir paklausa Kauno rajone ir 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<...>.<sup>2</sup> Tačiau nepakanka pirkimo-pardavimo sandorių analogiškų ir atitinkančių poravimui keliamiems reikalavimams. Pavyzdžiui, palyginamųjų objektų labai skiriasi vietovė, pardavimo laikas ir kiti parametrai. Tai apsunkina porinės analizės būdo panaudojimą.

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VĮ „Registru centro“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui sandorių kainas Kauno rajone ir 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 naudojami informacija iš finansinių-ekonominių žinybų ir specializuotų periodikos leidinių. Tam, kad nustatyti vertinamo objekto laiko pataisą, reikia išsiaiškinti už kokią pinigų sumą būtų parduotas analogas, jeigu jis būtų parduotas vertinimo dieną. Išanalizuojama kiek galima daugiau analogų ir pagal kiekvieną nustatome procentines laiko pataisos reikšmes. Šių reikšmių pagrindu, atsižvelgiant į naudojamos informacijos patikimumą, vertintojas priima laiko pataisos koeficientą, pagal kurį toliau lygina ir koreguoja analogus, nustatydamas vertinamo objekto rinkos vertę. Analogiškai skaičiuojami ir nustatomi kiti pataisų koeficientai. Patikslinimų dydžiai vertintojo nustatyti ekspertiniu skaičiavimo būdu. Šis būdas pagrįstas vertintojo nuomone apie vertinamo objekto privalumus ir trūkumus palyginamųjų objektų atžvilgiu. Šiuos patikslinimus vertintojas atlieka remdamasis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimu, stebėjimo rezultatais bei savo žiniomis ir patirtimi.

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VĮ „Registru centras“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui sandorių kainas Kauno rajone ir Lietuvoje. Remiantis VĮ Registru centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko tris 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	
Adresas	Kauno r. Kačerginė J. Janonio g.	Kauno r. Kačerginė J. Biliūno g.		Kauno r. Drąseikiai Šventupio g.		Molėtų r. Siesartis	
Verčių zona	16.1	16.1		16.25		27.7	
Sandorio data		2014 10		2013 11		2014 07	
Bendras plotas (BP), m <sup>2</sup>	538,33	998,5		190,77		458,22	
Pardavimo kaina, Lt		800000		73000		150100	
Pardavimo kaina, €		231.696,01 €		21.142,26 €		43.471,96 €	
1 m <sup>2</sup> kaina, Eur		232,04 €		110,83 €		94,87 €	
<b>Pataisų koeficientai</b>	<b>Aprašymas</b>	<b>Aprašymas</b>	<b>Pataisa</b>	<b>Aprašymas</b>	<b>Pataisa</b>	<b>Aprašymas</b>	<b>Pataisa</b>
Laiko (Lp)		3 mėn.	0%	14 mėn.	0%	6 mėn.	0%
Vietovės (Vp)		Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%
Sienu medžiaga (Ps)	Karkasinis/plytų	Plytų	0%	Medis su karkasu	0%	Plytų	0%
Statybos/rekonstrukcijos metai (Mp)	1976	1997	0%	1982	0%	1916/1991	0%
Paskirtis (Pp)	Poilsio	Poilsio	0%	Poilsio	0%	Poilsio	0%
Pataisų suma, % Ps1= Lp+Vp+ Ps+ +Mp+Pp		0%		0%		0%	
Pataisų suma, Lt Ps2=(K*Ps1)/100		0 €		0 €		0 €	
Patikslinta 1 m <sup>2</sup> vertė, Lt Kp=K+Ps2		232,04 €		110,83 €		94,87 €	

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

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

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

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

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

Vertinant šį objektą buvo remtasi VĮ Registrų centras duomenų banko duomenimis, kadangi lyginamųjų objektų patikslinta 1 m<sup>2</sup> pardavimo kaina svyruoja nuo 94,87 € iki 232,04 €, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę 1 m<sup>2</sup> kainą.

Apskaičiuojame vertinamojo objekto rinkos vertę:

$$(232,04 + 110,83 + 94,87)/3 = 145,9133 \text{ €/m}^2$$

Priimame: 145,91 €/m<sup>2</sup>.

Surandame objekto vertę:

$$145,91 \text{ €/m}^2 \times 538,33 \text{ m}^2 = 78\,547,73 \text{ €}$$

**Priimame: 79 000 €.**

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,3791 ha visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1585-9940, esantis pastatas - profilaktoriumas 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017 bendras plotas 538,33 m<sup>2</sup>, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **79 000 Eur** (septyniasdešimt devyni tūkstančiai eurų).

Atsižvelgiant į tai, kad vertintojai pajamų ir išlaidų (kaštų) metodų netaikė buvo priimti rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju rinkos vertė lygi **79 000 Eur** (septyniasdešimt devyni tūkstančiai eurų).

#### 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame 0,3791 ha visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklype unikalus Nr. 4400-1585-9940, esantis pastatas - profilaktoriumas 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017 bendras plotas 538,33 m<sup>2</sup>, Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9, rinkos vertė lygi **79 000 Eur** (septyniasdešimt 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: 2015-01-08

Ataskaitos surašymo data: 2015-01-12

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



Sąrašo rūšis	Išrašymo data	Patalpų charakteristika	Išrašymo data			Data		
			butų skaičius	kambarių skaičius	bendras naudingasis plotas m <sup>2</sup>	tame skaičiuje		
						gyvenamas plotas m <sup>2</sup>	pagrindinis plotas	pagalbinis plotas
lyginamasis svoris			butų skaičius	kambarių skaičius	bendras naudingasis plotas m <sup>2</sup>	gyvenamas plotas m <sup>2</sup>	pagrindinis plotas	pagalbinis plotas
		butai						
		no kambario						
		1-2 kambarių						
		3-4 kambarių						
		5-6 kambarių						
		7-8 kambarių						
		a) rūsiuose						
		b) pusrūsiuose						
		1) butų pagalbinis plotas ir pusrūsiuose						
		2) patalpos						
		3) patalpos						
		4) patalpos						
		5) patalpos						
		6) patalpos						
		7) patalpos						
		8) patalpos						
		9) patalpos						
		10) patalpos						
		11) patalpos						
		12) patalpos						
		13) patalpos						
		14) patalpos						
		15) patalpos						
		16) patalpos						
		17) patalpos						
		18) patalpos						
		19) patalpos						
		20) patalpos						
		21) patalpos						
		22) patalpos						
		23) patalpos						
		24) patalpos						
		25) patalpos						
		26) patalpos						
		27) patalpos						
		28) patalpos						
		29) patalpos						
		30) patalpos						
		31) patalpos						
		32) patalpos						
		33) patalpos						
		34) patalpos						
		35) patalpos						
		36) patalpos						
		37) patalpos						
		38) patalpos						
		39) patalpos						
		40) patalpos						
		41) patalpos						
		42) patalpos						
		43) patalpos						
		44) patalpos						
		45) patalpos						
		46) patalpos						
		47) patalpos						
		48) patalpos						
		49) patalpos						
		50) patalpos						
		51) patalpos						
		52) patalpos						
		53) patalpos						
		54) patalpos						
		55) patalpos						
		56) patalpos						
		57) patalpos						
		58) patalpos						
		59) patalpos						
		60) patalpos						
		61) patalpos						
		62) patalpos						
		63) patalpos						
		64) patalpos						
		65) patalpos						
		66) patalpos						
		67) patalpos						
		68) patalpos						
		69) patalpos						
		70) patalpos						
		71) patalpos						
		72) patalpos						
		73) patalpos						
		74) patalpos						
		75) patalpos						
		76) patalpos						
		77) patalpos						
		78) patalpos						
		79) patalpos						
		80) patalpos						
		81) patalpos						
		82) patalpos						
		83) patalpos						
		84) patalpos						
		85) patalpos						
		86) patalpos						
		87) patalpos						
		88) patalpos						
		89) patalpos						
		90) patalpos						
		91) patalpos						
		92) patalpos						
		93) patalpos						
		94) patalpos						
		95) patalpos						
		96) patalpos						
		97) patalpos						
		98) patalpos						
		99) patalpos						
		100) patalpos						
		101) patalpos						
		102) patalpos						
		103) patalpos						
		104) patalpos						
		105) patalpos						
		106) patalpos						
		107) patalpos						
		108) patalpos						
		109) patalpos						
		110) patalpos						
		111) patalpos						
		112) patalpos						
		113) patalpos						
		114) patalpos						
		115) patalpos						
		116) patalpos						
		117) patalpos						
		118) patalpos						
		119) patalpos						
		120) patalpos						
		121) patalpos						
		122) patalpos						
		123) patalpos						
		124) patalpos						
		125) patalpos						
		126) patalpos						
		127) patalpos						
		128) patalpos						
		129) patalpos						
		130) patalpos						
		131) patalpos						
		132) patalpos						
		133) patalpos						
		134) patalpos						
		135) patalpos						
		136) patalpos						
		137) patalpos						
		138) patalpos						
		139) patalpos						
		140) patalpos						
		141) patalpos						
		142) patalpos						
		143) patalpos						
		144) patalpos						
		145) patalpos						
		146) patalpos						
		147) patalpos						
		148) patalpos						
		149) patalpos						
		150) patalpos						
		151) patalpos						
		152) patalpos						
		153) patalpos						
		154) patalpos						
		155) patalpos						
		156) patalpos						
		157) patalpos						
		158) patalpos						
		159) patalpos						
		160) patalpos						
		161) patalpos						
		162) patalpos						
		163) patalpos						
		164) patalpos						
		165) patalpos						
		166) patalpos						
		167) patalpos						
		168) patalpos						
		169) patalpos						
		170) patalpos						
		171) patalpos						
		172) patalpos						
		173) patalpos						
		174) patalpos						
		175) patalpos						
		176) patalpos						
		177) patalpos						
		178) patalpos						
		179) patalpos						
		180) patalpos						
		181) patalpos						
		182) patalpos						
		183) patalpos						
		184) patalpos						
		185) patalpos						
		186) patalpos						
		187) patalpos						
		188) patalpos						
		189) patalpos						
		190) patalpos						
		191) patalpos						
		192) patalpos						
		193) patalpos						
		194) patalpos						
		195						



Pastato - profilaktoriūmo 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017 esančio Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9, fotonuotraukos



7 pav. Patalpos fragmentas



8 pav. Patalpos fragmentas



9 pav. Patalpos fragmentas



10 pav. Patalpos fragmentas



11 pav. Patalpos fragmentas



12 pav. Patalpos fragmentas

Pastato - profilaktoriūmo 1K2mp unikalus Nr. 5297-6007-8017 esančio Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9, fotonuotraukos



1 pav. Pastato 1K2mp fasado fragmentas



2 pav. Pastato 1K2mp fasado fragmentas



3 pav. Patalpos fragmentas



4 pav. Patalpos fragmentas



5 pav. Patalpos fragmentas



6 pav. Patalpos fragmentas

# Pastato investicinis planas

Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Lyginamasis svoris	Sudėjęs mas proc.	Vidutinis sudėjęs mas proc.	Lyginamasis svoris	Patalpų charakteristikos
1	Pamatai	Betono					no kambario
2	Sienos	1/2 plytų ir 1/2 žioguvinės					1-2 kambarių
	Stogas Konstrukcija Danga	Medinė - 2 lygis					1-2 kambarių
3	Perdengimas	Medinis					a) rūsiuose b) pusrūsiuose
4	Grindys	Lentys					1-2 butų pagalbinis siuose ir pusrūsiuose
5	Langai	Papir-epš.papier.					1-2 patalpos
6	Durys	Papir-epš.papier.					1-2 patalpos
	Vidaus santechnikos ir elektros įrenginiai	gla vandent. u. kanalizacija					1-2 patalpos
7	Perivaros	medinės, lentys					1-2 patalpos
8	Apdailos darbai	Papir-epš.papier. stovyta - aliej. dazn.					1-2 patalpos
9	Kiti darbai						1-2 patalpos
Viso lygin. su				X	X		VISO:

Pastato susidėv. proc.

## PAGALBINĖS PASTATO DALYS (prieštatai ir kt.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Statybos metai	Pamatai	Sienos	Perdengimai	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Patalpų charakteristikos
84.01.10	102/p	prieštatai	1976	pl.	glb		Epš.	lenti	pap.		voniomis ar dušais
	202/p	prieštatai	-	pl.	glb		-	lenti			
	302/p	prieštatai	-	med	med		-	-	-		



Namų valdos techninės apskaitės

**KORTELE**

reģ. m. *Šilutė* - vė. prosp., skg. Nr. *7, J. Janonio* *79* Inventorinis numeris

<i>Šilutė</i>	<i>13</i>	<i>1</i>
Miestas	Kv.	Sk.

/ienėty

Valdytojas	Valdo	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
<i>10.1A</i>	<i>EIN. TEITINE REGISTRACIJA</i>	<i>10.1A</i>	
	<i>ZIETUODI ŽEMĖS ŪKIO AKADEMIJA</i>	<i>1K<sup>2</sup>mp</i>	<i>[Signature]</i>

Zemės sklypo plotas m:

Užstatytas plotas	Neužstatytas plotas							Bendras sklypo plotas	
	tam skaičiuje	kiemas			sodas, gėlynas, veja			viso užstatyto ploto	naudojama
<i>334</i>	<i>7728</i>	asfaltas	lauko aikštė	šilngat.	sodas	gėlynas	veja	<i>7728</i>	<i>8062</i>

Pastatų skaičius sklype ir jų plotas m:

Tame skaičiuje	Gyvenamųjų patalpų				Negyvenamųjų patalpų						
	pagrindinių	okio (pagalbinų)	butų skaičius	gyvenamųjų kambary skaičius	pagalbinis plot.	pagrindinis	pagalbinis plot.	Bendras naudingas plotas			
<i>1</i>								<i>538.33</i>	<i>316.94</i>	<i>141.39</i>	<i>538.33</i>

lyvaro)

ro)

Inventoriacijos data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendrai naudojami plotas	Gyvenamas				Istaigų		PROFILAVIMAS		tame skaičiuje		tame skaičiuje		
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyv. kambary plotas	naud. negyvenamam	taurur. techn. patalpų	negyv. rūšiai ir pusrūšiai	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	
0.10.10	1		19	PROFILAVIMAS	PROFILAVIMAS	9.77													
			20	"	KORIDORAI	2.18													
			21	"	PRILYKIA	2.18													
			22	"	ME	1.57													
			23	"	ME	1.57													
			24	"	LIKIO PAT.	4.06													
			25	"	LIKIO PAT.	7.70													
			26	"	PROLIVIA	9.77													
					VISO I QUETE	493.57													
			27	"	KORIDORAI	17.10													
			28	"	SALONĖLYS	18.45													
			29	"	"	10.80													
			30	"	KAMBARAI	13.77													
			31	"	"	14.87													
			32	"	"	20.61													
			33	"	"	21.67													
			34	"	KORIDORAI	25.83													
			35	"	KAMBARAI	21.67													
			36	"	KAMBARAI	20.61													

PASTATŲ VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

PASTATO RAIDĖ: 14/2009

Inventoris nuėmė: **KACIČIŪNĖ**

Miestas: **KACIČIŪNĖ**

Kvartalas: **KACIČIŪNĖ**

Sklypas: **20.61**

Gyvenamas tame skaičiuje: **PROFILAVIMAS**

Istaiga tame skaičiuje: **9**

gyv. Nr. **9**

# PASTATŲ VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

g-vė Nr. 9  
7. JAMONO

21.61  
21.67  
25.83  
21.67

PASTATO RAIDĖ: 14/2  
Miestas: Kaėerėcinė Sklypas  
Kvartalas  
Patalpų pavadinimas: Kaėerėcinė

34  
35  
36  
37

KARIDONAI 25.83  
KAMBARAI 21.67  
INVENTORIUS NUMERAI

Inventorizac. data	Ankšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendrai nardin-gas plotas	Gyvamas				Istaiga				tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
				Patalpų paskirtis	kam naudojama		gyv. kambary plotas	naud. negyvena-rij plotas	tambur., technik. patalpų	negyv. rūsiai ir pusrūsiai	pagrind. plotas	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas
8/01.10	11		37	PROFILINĖ	KAMBARAI	14.87										14.87				
	"		38	"	"	13.77										13.77				
	"		39	"	DEKTA DEKAI	50.74										50.74				
				VISO 7 DUKETA		264.76										264.83			42.93	
			15	VISO PAPILTADEKAI		539.35										296.94			141.39	
				Sudaryė																

Tikrinė: [Signature]

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2014-12-10 15:49:37

## I. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 20/29762  
Registro tipas: Statiniai  
Sudarymo data: 1991-09-19  
Adresas: Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9  
Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

## II. Nekilnojamieji daiktai:

1. Pastatas - Profilaktoriumas  
Unikalus Nr.: 5297-6007-8017  
Pagrindinė naudojimo paskirtis: Poilsio  
Pažymėjimas plane: 1K2mp  
Statybos pabaigos metai: 1976  
Sienos: Karkasinis apmūrytas  
Šildymas: Vietinis centrinis šildymas  
Aukštų skaičius: 2  
Bendras plotas: 538.33 kv. m  
Pagrindinis plotas: 538.33 kv. m  
Tūris: 1994 kub. m  
Koordinatė X: 6088591.15  
Koordinatė Y: 482021.52  
Kadastro duomenų nustatymo data: 1984-05-10

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

## IV. Nuosavybė:

1. Nuosavybės teisė  
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555  
Daiktas: pastatas Nr. 5297-6007-8017, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: Miesto (rajono) valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249  
Įrašas galioja: Nuo 2005-09-14

## V. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

## VI. Kitos daiktinės teisės:

1. Turto patikėjimo teisė  
Patikėtinis: Aleksandro Stulginskio universitetas, a.k. 111950962  
Daiktas: pastatas Nr. 5297-6007-8017, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: Miesto (rajono) valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249  
Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356  
Įrašas galioja: Nuo 2014-06-16  
Terminas: Iki 2034-05-31

## VII. Juridiniai faktai: įrašų nėra

## VIII. Žymos: įrašų nėra

## IX. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

## X. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

## XI. Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs adresas J. Janonio g. 7.

## XII. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 52/6630  
Kadastrinis Nr.: 5230/0007:17

## XIII. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2014-12-10 15:49:37

Dokumentą atspausdino:

EURIKA PREDKELYTĖ

file://G:\Išrašai\ASU 2014\Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9.mht

2015.01.01

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2015-01-07 15:54:39

## 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/1104519

Registro tipas: Žemės sklypas

Sudarymo data: 2008-05-30

Adresas: Kauno r. sav. Kačerginės sen. Kačerginės mstl. J. Janonio g. 9

Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

## 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: 4400-1585-9940

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: 5230/0007:17 Kačerginės m. k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos

Žemės sklypo plotas: 0.3791 ha

Užstatyta teritorija: 0.3791 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 38.6

Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

Indeksuota žemės sklypo vertė: 3128 Eur

Žemės sklypo vertė: 1955 Eur

Kadastro duomenų nustatymo data: 2006-09-04

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

## 4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

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

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1585-9940, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: Apskritis viršininko įsakymas, 2008-05-23, Nr. 02-05-6339

Įrašas galioja: Nuo 2008-06-02

## 5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, reg.d. 1997-12-08

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1585-9940, aprašytas p. 2.1.

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

Įrašas galioja: Nuo 2010-07-01

## 6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra

## 7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta panaudos sutartis

Panaudos gavėjas: Aleksandro Stulginskio universitetas, reg.d. 1924-10-03

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1585-9940, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: Panaudos sutartis, 2008-07-04, Nr. P-52/2008-9

Plotas: 0.3791 ha

Įrašas galioja: Nuo 2008-08-01

Terminas: Iki 2028-07-04

## 8. Šlymos: įrašų nėra

## 9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

9.1.

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

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1585-9940, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: Apskritis viršininko įsakymas, 2008-05-23, Nr. 02-05-6339

Plotas: 0.0672 ha

Įrašas galioja: Nuo 2008-06-02

**XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos**

2. Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1585-9940, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: Apskritis viršinininko įsakymas, 2008-05-23, Nr. 02-05-6339  
Plotas: 0.3791 ha  
Įrašas galioja: Nuo 2008-06-02

**VI. Elektros linijų apsaugos zonos**

9.3. Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1585-9940, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: Apskritis viršinininko įsakymas, 2008-05-23, Nr. 02-05-6339  
Plotas: 0.0043 ha  
Įrašas galioja: Nuo 2008-06-02

**I. Ryšių linijų apsaugos zonos**

4. Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1585-9940, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: Apskritis viršinininko įsakymas, 2008-05-23, Nr. 02-05-6339  
Plotas: 0.0401 ha  
Įrašas galioja: Nuo 2008-06-02

Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

1. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 52/46912

Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2015-01-07 15:54:39

komentą atspausdino

EURIKA PREDKELYTĖ

Profilokozicimas  
(vertinamo objekto pavadinimas)

**APŽIŪROS AKTAS**

2015-01-08 Nr. 01-15-023  
(data)

Ukmergė  
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta 7. Janonio g. 9, Ukmergė
2. Apžiūros data 2015 m. sausio 08 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 14 val. 50 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste .....

.....

.....

.....

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu puikiai

.....

.....

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

	Taip	Ne
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

[Signature]  
(parašas)

[Signature]  
(parašas)

Nerijus Rimkus  
(vertintojo vardas, pavardė)

Juozas Liškauskas  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)