

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-020 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 žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1C3p be 1 - o buto unikalus Nr. 1995-4023-4015 bendras plotas 4476,97 m², Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6

Valdymo teisė: patikejimo teisė

Iregistravimo pagrindas:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1989-08-31, Nr. 172p

Miesto (rajono) 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 žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1C3p be 1 - o buto unikalus Nr. 1995-4023-4015 bendras plotas 4476,97 m², Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6, rinkos vertė lygi **1 038 000 Eur** (vienas milijonas trisdešimt aštuoni 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 prorektorius 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 1C3p be 1 - o buto unikalus Nr. 1995-4023-4015 bendras plotas 4476,97 m², Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio 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 2015-01-08, apžiūrėjimo metu dalyvavo VšĮ Aleksandro Stulginskio Universiteto, turto techninės tarnybos vadovas Juozas Lisauskas.

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

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

Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nustatant turto vertę, vertintojai taip pat naudojami:

vertinamo nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos kopija;

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;

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

VĮ Registrų centro sandorių duomenų baze;

UAB „Latmas“ nekilnojamojo turto duomenų banku;

užsakovo pateikta informacija;

spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

Turto vertinimo metodai, jų taikymo būdai:

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.

Vertinamas objektas yra vaizdingoje vietoje prie šlaito į Kauno miesto senamiestį, toliau nuo pravažiuojamosios kelio dalies, kraštinis, prie jo patogų privažiuoti transportui. Pastatas galėtų būti naudojami administracinei veiklai, arba kaip daugiabutis gyvenamas namas. Vertinimo dienai patalpos galėtų būti išnuomosotos potencialiam rinkos dalyviui, todėl turto rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas pajamų metodas.

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

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

Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai:

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

Nekilnojamasis turtas (nekilnojamas 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 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 santykinę 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 detaliam netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių. Nebuvo atliekama nuosavybės teisę patvirtinančių dokumentų ekspertizė
- Statinių ekspertizė atliekama nebuvo, turto vertintojai neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatyta vertei.
- Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš patikimų šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą, todėl vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą ir nustatytą vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Turto vertė buvo nustatoma darant prielaidą, kad turto atžvilgiu nėra jokių materialinių įsipareigojimų.
- Ataskaitos autoriai negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne, negu nurodyta.
- Vertintojai patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis.
- Nei šios, nei jokios kitos ribojančios sąlygos nėra bandymas apriboti ataskaitos kaip įrodymo teismo ar panašiam procese, panaudojimo. Tokiu atveju teisingumo institucijoms suteikiama teisė spręsti dėl šios ataskaitos panaudojimo tokiu būdu, kad ji kuo geriausiai pasitarnautų teisingumo labui.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais turto vertintojų parašais
- Vertintojų pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojai neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte. Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.

Vertintojo atsakomybės ribos

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

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

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

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

Vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų;

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

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

Vertinimo tikslas yra nurodytas ataskaitos bendroje dalyje. Ataskaitoje nustatyta turto vertė negali būti laikoma korektiška verte kitam tikslui, kitu laiku ar kitame kontekste. Naudojant ataskaitą bet 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. 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 – rugsėjį bazinė palūkanų norma buvo sumažinta iki kaip niekada žemo 0,05 proc. lygio, o spalį ketinama pradėti naują vertybinių popierių supirkimo programą. Rugsėjį metinė infliacija euro zonoje krito nuo 0,4 iki 0,3 proc. – žemiausio lygio nuo 2009 metų spalio. Rodikliui pasiekus neigiamas reikšmes, būtų įžengta į defliacijos zoną, kuri apsunkina galimybes įmonėms vykdyti išsipareigojimus, didinti savo darbuotojams atlyginimus, o pastarieji pradeda mažiau išlaidauti – susidaro kainų mažėjimo ir jį lydinčio taupymo spirālė. 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 išsipareigojimų.

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

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

Kauno mieste 2011 m. buvo registruota 22,9 tūkst. bedarbių. Bedarbių skaičius mieste didėjęs 2008–2010 m., 2011 m. sumažėjo, tačiau lyginant su 2008 m. buvo 3,8 karto didesnis. Lietuvoje,

lyginant 2011 ir 2008 m. duomenis, bedarbių skaičius išaugo 3,4 karto, Vilniaus ir Klaipėdos miestuose išaugo atitinkamai 3,5 ir 3,0 karto.

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

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

^{1,2} Šaltinis:

In real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

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

Vertinimo turto rinkos konjunktūra:³

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

2014 metu III ketv. pabaigoje Vilniuje buvo atidarytas trečiasis A klasės „Baltic Hearts“ verslo centro pastatas, kuriame biuru nuomos plotas siekia 3.300 kv. m. Didelė 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 nuomininku 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 aukštesnės klases biurus. Turėtu suaktyvėti nuomininku rotacija. Tikėtina, jog tokiai situacijai tęsiantis ir toliau, B2 klasės verslo centru valdytojai susidurs su didesniais iššūkiais išsaugant turimus ar prisiviliojant naujus nuomininkus, tad gali tekti peržiūrėti kainodarą, skirti didesnes investicijas savo verslo centru gerinimui arba imtis kitu papildomu priemonių.

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

Kitaip nei sostinėje, Kaune moderniu verslo centru vakansijos trečiąjį 2014 metų ketvirtį nežymiai padidėjo. Lyginant su 2014 metų antruoju ketvirčiu Kaune vakansijos padidėjo nuo 4,5 iki 4,7 procentu. B1 ir B2 klasės laisvu biuro patalpų plotas mieste išaugo atitinkamai apie 90 ir 115 kv. m. Ketvirčio pabaigoje Kaune iš viso buvo 3.390 kv. m. laisvo moderniu biuru ploto. Visą jį sudarė

patalpos B1 ir B2 klases verslo centruose, nes šiuo metu A klasei priskiriamu verslo centru Kaune nėra. 2014 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje mažiausiai laisvų patalpų nuomai buvo B2 klasės verslo centruose, kuriuose vakansija siekė 4,1 proc. B1 klasės verslo centruose vakansija buvo kiek aukštesnė ir siekė 5,4 proc. Per pastaruosius metus B1 klasės verslo centrų vakansija mažėjo gerokai stipriau nei B2 klasės verslo centruose, o tai rodo augančią aukštesnės kokybės biurų paklausą Kaune. Kauno moderniu verslo centru segmente nuomos kainos išlieka stabilios. B1 klasės biuru nuomos kainos 2014 metu trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė 25-35 Lt/ kv. m., o B2 klases verslo centruose patalpos buvo nuomojamos už vidutiniškai 18-25 Lt/ kv. m. Kauno modernių verslo centrų segmente nuomos kainos išlieka stabilios. B1 klasės biurų nuomos kainos 2014 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė 25-35 Lt/ kv. m., o B2 klasės verslo centruose patalpos buvo nuomojamos už vidutiniškai 18-25 Lt/ kv. m. 2015 metu pradžioje B1 klases verslo centru pasirinkimas turėtų išaugti. Ateinančiu metu kovo mėn. planuojama atidaryti „Mikrovisata“ verslo centrą, kuris turėtų papildyti verslo centru nuomos rinką 3.500 kv. m. Dar vieną B1 klases verslo centrą 2015 metu pavasari planuojama atidaryti Ožėškienės g. ir jame planuojama nuomininkams pasiūlyti apie 1.000 kv. m. patalpų biuru nuomai.

Per trečiąjį 2014 metų ketvirtį vakansija Klaipėdos verslo centrų segmente sumažėjo tiek pat kiek ir sostinėje – 0,2 proc. Vakansijos rodiklio sumažėjimas nuo 11,9 iki 11,7 proc. buvo nulemtas didesnio A klasės biurų įsisavinimo – laisvas plotas moderniausios klasės verslo centruose per ketvirtį sumažėjo 440 kv. m. Deja, B1 ir B2 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

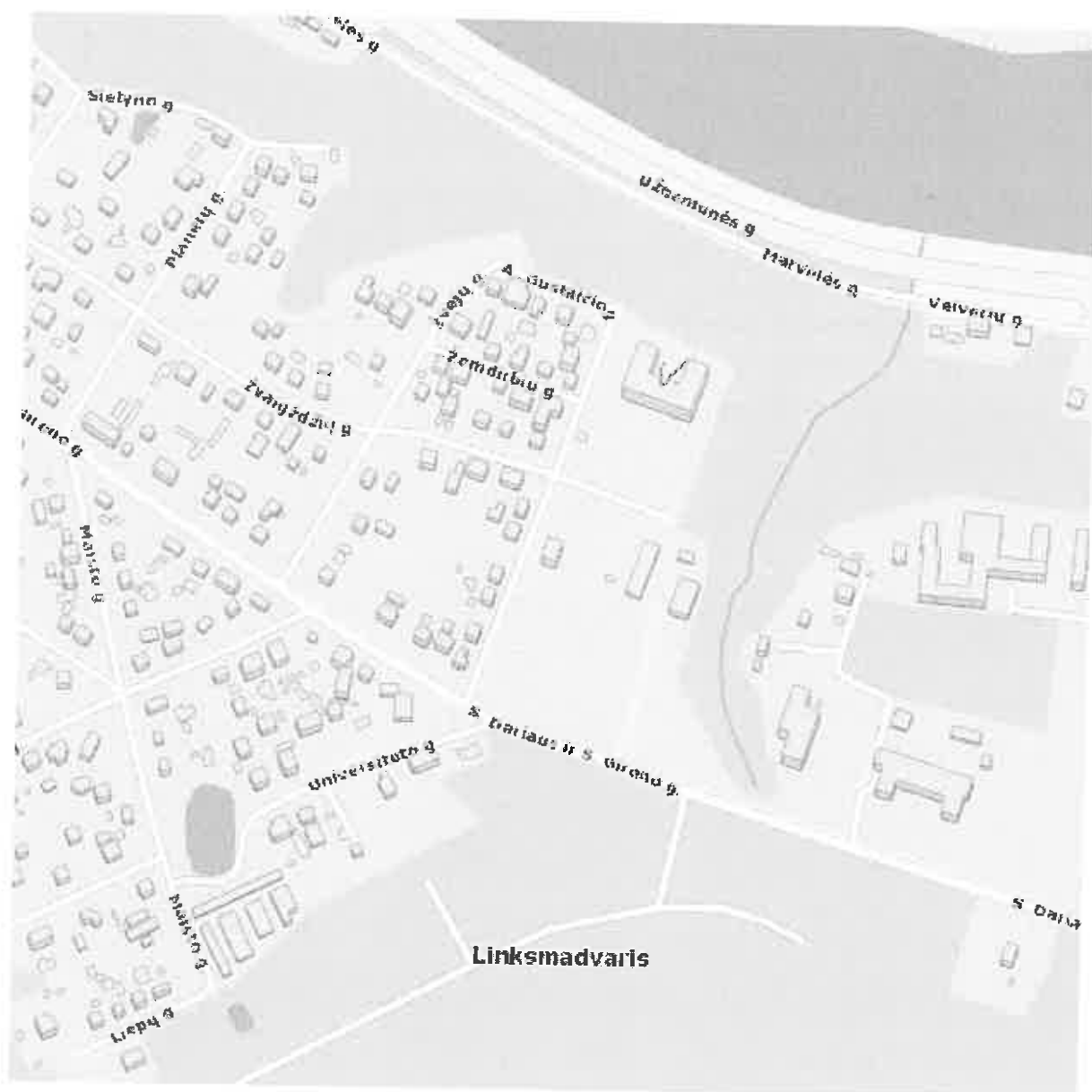
In real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas objektas – administracinis trijų aukštų pastatas 1C3p statytas 1954 metais, kuris buvo naudojamas kaip studentų bendrabutis. Vertinamas objekto dislokacija – toliau nuo pravažiuojamosios kelio dalies, kraštinis. Pastatas galėtų būti naudojami administracinei veiklai, arba kaip daugiabutis gyvenamas namas. Prie pastato 1C3p nėra suformuoto žemės sklypo. Nuomos/panaudos sutartis vertinimo dienai nesudaryta. Vertinimo dienai pastate esančios patalpos galėtų būti išnuomosotos potencialiam rinkos dalyviui.

Buvimo vieta:

Vertinamas objektas yra Kauno miesto Aleksoto mikrorajone. Vakarų pusėje Aleksotą supa Marvelė, pietuose – Kazliškiai, rytuose – Freda. Kitame Nemuno krante yra Kauno senamiestis (jungia Aleksoto tiltas). 1921 m. pastatyta Šv. Kazimiero bažnyčia, veikia koplyčia, biblioteka, aerodromas (su aviacijos muziejumi), stiklo fabrikas (nuo 1927 m.), įsikūrusi Aleksoto bendruomenė. Pagrindinė gatvė – Veiverių gatvė. Susisiekimą su likusiu miestu užtikrina autobusai. Vertinamas objektas yra vaizdingoje vietoje prie šlaito, kvartale tarp A. Gustaičio g., S. Dariaus ir S. Girėno g., Veiverių g. ir šlaito į Kauno miesto senamiestį.



Teisinis režimas:

Vertinamas turtas kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1C3p be 1 - o buto unikalus Nr. 1995-4023-4015 bendras plotas 4476,97 m², Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio 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 potvarkis, 1989-08-31, Nr. 172p

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

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

Juridiniai faktai:

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: UAB "BIM BAM", įm. k. 235582110

Iregistravimo pagrindas: Nuomos sutartis, 2007-09-11, Nr. 6/2007

Plotas: 20,07 kv. m

Terminas: Iki 2017-09-10

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "Margiris", įm. k. 132529361

Iregistravimo pagrindas: Nuomos sutartis, 2004-02-02, Nr. 94

Plotas: 660,93 kv. m

Terminas: Nuo 2004-02-01 iki 2014-01-31

Registro pastabos ir nuorodos:

Pastato 1C3p butas Nr. 1 (43,74 kv. m.) privatizuotas. Buvęs adresas Timiriazevo g.

Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 19/19955

Kadastrinis Nr.: 1901/0208:77

Vertinamo turto individualūs požymiai

Prie pastato 1C3p nėra suformuoto žemės sklypo. Nuomos/panaudos sutartis vertinimo dienai nesudaryta.

1. Pastatas – administracinis pastatas 1C3p unikalus Nr. 1995-4023-4015

Paskirtis: administracinė

Statybos metai. 1954 m.

Baigtumas. 100%

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai – betono, sienos – plytų, perdengimas- blokų, stogas – šlaitinis dengtas čerpėmis, grindys – lentų/parketo/plytelių, langai- mediniai, durys- medinės.

Išmatavimai. Vertinamo pastato patalpų plotais remtasi iš pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastriniai matavimai užfiksuoti 1989-11-09.

Erdvinis išplanavimas. Pastatas 1C3p trijų aukštų.

Pastato plotas. 4476,97 m².

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

Pastate įrengta. kambariai.

Turto būklė. patenkinama.

Inžinerinė įranga. elektra, komunalinis vandentiekis ir kanalizacija,centrinis šildymas iš kvart./raj. katilinės.

Turto vertę įtakojančios veiksniai:

Veiksniai, kurie turi teigiamą įtaką turto vertei:

Galimas panaudojimas komerciniai (administraciniai) veiklai, arba kaip daugiabutis gyvenamas namas.

Objektas yra patrauklioje vietoje.

Prie pastato geras privažiavimas.

Didelė teritorija

Veiksniai, kurie turi neigiamą įtaką turto vertei:

Pastatui reikalinga rekonstrukcija arba kapitalinis remontas.

Nėra sutvarkyti žemės dokumentai

Vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

Turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvus panaudojimas

Išnagrinėjus alternatyvų turto (administracinės paskirties pastatų) panaudojimą, nustatyta, kad panaudojimas neatitinka geriausio jo panaudojimo, kadangi pastatas, neeksploatuojamas, jam reikalinga rekonstrukcija arba kapitalinis remontas, taip pat vertinimo dieną turtas faktiškai nenaudojamas pagal teisiškai registruotą paskirtį (administracinę). Alternatyvus panaudojimas galėtų būti gyvenamoji paskirtis. Išnagrinėjus alternatyvų turto panaudojimą, nustatyta, kad alternatyvus panaudojimas tipiniam rinkos dalyviui sukurtų didesnę grąžą.

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

Objektas vertinamas pagal esamą turto būklę ir panaudojimą.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamasis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamasis 2014-12-10 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti: vertinamo objekto - kurį sudaro: kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1C3p be 1 - o buto unikalus Nr. 1995-4023-4015 bendras plotas 4476,97 m², Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio 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 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 konceptuali 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 netikslė 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. Tariamas 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pagrindiniai kriterijai, įtakoiantys turto vertę:

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

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

Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu

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

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

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

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

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

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

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

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

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

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

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VI „Registru centras“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui sandorių kainas Kauno mieste. Remiantis VI Registru centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko keturis lyginamuosius objektus būdingiausius vertinamam.

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

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

1 lentelė

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3		Lyginamasis objektas Nr. 4	
Adresas	Kaunas Gustaičio g.	Kaunas Kęstučio g.		Kaunas Kęstučio g.		Kaunas Gedimino g.		Kaunas K. Donelaičio g.	
Verčių zona	15.17	15.2		15.2		15.2		15.2	
Pastų skaičius	1	2		2		1		1	
Sandorio data		2015 01		2014 10		2014 10		2014 07	
Bendras plotas (BP), m ²	4476,97	1601,55		1721,88		3085,38		1103,96	
Pardavimo kaina, €	3,4528	347.544,00 €		500.000,00 €		637.164,04 €		235.461,08 €	
1 m ² kaina (K), €		217,00 €		290,38 €		206,51 €		213,29 €	
Pataisos koeficientai	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Laiko faktorius (Lp)		0 mėn.	0%	3 mėn.	0%	3 mėn.	0%	6 mėn.	0%
Vietovės faktorius (Vp)		Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%	Analogiška	0%
Sienų medžiaga (Ps)	Plytų	Plytų	0%	Plytų	0%	Plytų	0%	Plytų	0%
Statybos/rekonstrukcijos metai (Mp)	1954	1930/1978	0%	1932	0%	1965	0%	1972	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		217,00 €		290,38 €		206,51 €		213,29 €	

Vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis VĮ Registrų centras 2014 - 2015 metais įregistruotais būdingiausiais vertinamam turtui objektų pirkimo sandoriais

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

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

Žemės sklypo pataisa yra neaktuali, kadangi 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 duomenimis, kadangi lyginamųjų objektų patikslinta 1 m² pardavimo kaina svyruoja nuo 206,51 € iki 290,38 €, todėl skaičiavimams vertintojai taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą.

$$(217,00 + 290,38 + 206,51 + 213,29)/4 = 231,795 \text{ €}$$

Priimame: 231,80 €/ m².

Surandame objekto vertę:

$$231,80 \text{ €/ m}^2 \times 4476,97 \text{ m}^2 = 1\,037\,761,6 \text{ €}$$

Priimame: 1 038 000 €.

Vertinamo objekto - kurį sudaro: kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1C3p be 1 - o buto unikalus Nr. 1995-4023-4015 bendras plotas 4476,97 m², Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, priimama **1 038 000 Eur** (vienas milijonas trisdešimt aštuoni 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.

Vertinamas objektas yra vaizdingoje vietoje prie šlaito į Kauno miesto senamiestį, toliau nuo pravažiuojamosios kelio dalies, kraštinis, prie jo patogų privažiuoti transportui. Pastatas galėtų būti naudojami administracinei veiklai, arba kaip daugiabutis gyvenamas namas. Vertinimo dieną pastatas neeksploatuojamas, savininkas jo nenuomoja ir nenaudoja savo reikmėms. Skaičiuojant vertę pajamų metodu vertintojai priėmė, kad patalpos gali būti išnuomosos tipiniam rinkos dalyviui.

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

Išnuomotų būdingiausių objektų lyginamuosius duomenis pateikiame 2 lentelėje

Ei l. N r.	Adresas	Bendras plotas, m ²	Paskirtis	Nuomos kaina, €/mėn.	1 m ² nuomos kaina, €/mėn.
1	Kaunas Laisvės al.	22,99	Administracinė	133,23	5,79
2	Kaunas Laisvės al.	121	Administracinė	781,97	6,37
3	Kaunas Pilies g.	299,73	Administracinė	1669,66	5,50
4	Kaunas K. Donelaičio g.	274,29	Administracinė	1350,50	4,92
5	Kaunas A. Mickevičiaus g.	56,19	Administracinė	357,97	6,37
6	Kaunas Savanorių pr.	45,32	Administracinė	262,40	5,79
7	Kaunas Laisvės al.	320,35	Administracinė	1637,51	5,21
8	Kaunas Šv. Gertrūdos g.	65,39	Administracinė	231,70	3,48
9	Kaunas K. Donelaičio g.	15,9	Administracinė	69,22	4,34
10	Kaunas A. Mickevičiaus g.	593,49	Administracinė	2067,60	3,48
11	Kaunas K. Donelaičio g.	191,51	Administracinė	332,77	1,74
12	Kaunas Laisvės al.	1649,68	Administracinė	8660,22	5,21
13	Kaunas Vasario 16-osios g.	127,6	Administracinė	591,40	4,63
14	Kaunas Laisvės al.	227,2	Administracinė	2961,08	13,03
15	Kaunas Laisvės al.	29,5	Administracinė	260,66	8,98
16	Kaunas Laisvės al.	29,5	Administracinė	130,33	4,34
17	Kaunas Laisvės al.	29,5	Administracinė	333,06	11,30
18	Kaunas Laisvės al.	145,63	Administracinė	637,16	4,34
19	Kaunas Laisvės al.	145,63	Administracinė	579,24	4,05
20	Kaunas Laisvės al.	29,5	Administracinė	159,29	5,50
21	Kaunas Karaliaus Mindaugo pr.	56,38	Administracinė	225,90	4,05
22	Kaunas Miško g.	30,19	Administracinė	119,32	4,05

Kaip matome iš lentelėje Nr. 2 pateiktų duomenų, vieno kvadratinio metro administracinių patalpų nuomos kainos priklausomai nuo vietos, įrengimo lygio, užimamo ploto svyruoja nuo 1,70 iki 13,00 €/ m²/mėn. Vertintojai, remdamiesi 2 lentelėje pateiktais VĮ Registrų centras davimais, įvertindami tai, kad patalpos yra strategiškai patogioje miesto vietoje, bei naudodamiesi informacija apie esančias patalpų nuomos kainas priėmė, kad vertinamos -patalpos, atsižvelgiant į dislokacijos

vieta, išorės ir vidaus apdailą, inžinerinės įrangos būklę, paskirtį, esamą ir galimą panaudojimą, erdvinį išplanavimą ir kitus turto vertę rinkoje įtakojančių veiksnius, gali būti išnuomosos sekančiai:
Administracinis pastatas 1C3p gali būti išnuomosos pagal įkainį 2,9 €/1 m²/mėn.

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

3 lentelė

Eil. Nr.	Patalpos	Plotas m ²	Nuomos kaina €/mėn.	Pajamos per metus €
1.	Administracinis pastatas 1B3b	4476,97	2,9	155799,00
Viso:				155.799,00 €

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: 0,25, t.y. 25% nuo galimų pajamų

Kitos prognozuojamo laikotarpio prielaidos.

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

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

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

4 lentelė

Pastato pavadinimas	Bendrosios pajamos n- aisiais metais Lt.				
	2015	2016	2017	2018	2019
	C	C	D=C+(C*1)/100	E =D+(D*1)/100	F=E+(E*1)/100
Administracinis pastatas 1B3b	155799	155799	157357	158931	160520
Viso €:	155799	155799	157357	158931	160520

Diskonto normos nustatymas

Matematinis požiūris diskonto norma tai procentais išreikšta norma, kuri naudojama būsimųjų piniginių srautų perskaičiavimui į dabartinę vertę. Ekonominis požiūris 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 apskaičiavome 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 gražos normos. Nuosavo kapitalo kaštams nustatyti pasirinkome kapitalo aktyvų vertinimo modelį CAPM (angl. „capital asset pricing model“).

Nuosavo kapitalo kaštus naudojant CAPM modelį, nustatome pagal formulę:

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

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

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

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

α - specifinė veiklos rizika.

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

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

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

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

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

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

Beta rodiklis gali būti apskaičiuojamas pagal formulę:

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

β_u - nesvertinio kapitalo beta

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

D/E - bendro įsiskolinimo ir nuosavybės santykis.

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

5 lentelė

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

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

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

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

Rizikos lygiui nustatyti naudota reikšmių 6 lentelė.

6 lentelė

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

Ekspertinis premijos už papildomą riziką skaičiavimas pateikiamas 7 lentelėje.

7 lentelė

Nekilnojamojo turto rizikos priedas	Galima maksimali rizika	Rizikos lygis	Rizikos reikšmė	Svoris	Apskaičiuota reikšmė
1	2	3	4	5	2x4x5
Bendra investicijos rizika					
Ekonominės situacijos	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Mokesčių pasikeitimo	2%	Minimali	10%		0,02%
Teisinio statuso	2%	Minimali	10%		0,02%
Infliacijos	3%	Minimali	10%		0,03%
	10%				0,10%
Veiklos rizika					
Nuomos perspektyvos	10%	Maža	25%	40%	1,00%
Nuomininkų pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		1,00%
Patalpų užimtumas	10%	Vidutinė	50%		2,00%
Subnuoma	5%	Minimali	10%		0,20%
Nuomos sąlygų	5%	Minimali	10%		0,20%
	40%				4,40%
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%	Minimali	10%	20%	0,10%
Patalpų pritaikymo rizika	5%	Maža	25%		0,25%

Atitikimo kokybės reikalavimams	5%	Minimali	10%		0,10%
Turto vietos rizika	5%	Minimali	10%		0,10%
	20%				0,55%
Kitos rizikos					
Likvidumo rizika	10%	Maža	25%	20%	0,50%
Rinkos vertės pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		0,50%
	20%				1,00%
	100%			100%	6,15%

Papildoma veiklos rizika α lygi 6,15%.

Apskaičiuojame nuosavo kapitalo kaštus:

$$K_e = 2,8615 + 1,05 \times (8,15) + 6,15 = 17,57\%$$

Nuosavo kapitalo kaštai 17,57%.

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:

$$WACC = 17,57 \times 0,5664 + 4,95 \times (1 - 0,5664) \times 0,4336 = 11,78\%$$

Priimama: 11,78%

WACC = 11,78%.

Tęstinumo vertė apskaičiuojame pagal formulę :

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

Čia:

GPS_t - gryniesi piniginiai srautai paskutiniaisiais prognozuojamais metais

a – užprognostiniai augimo tempai

RD – diskonto norma

Užprognostinius augimo tempus priimame 0,00 %.

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

Administracinių patalpų vertės skaičiavimas pajamų metodu pateikiamas 8 lentelėje

8 lentelė

Metai	2015	2016	2017	2018	2019
Galimos pajamos per n – uosius metus, € (GP)	155799	155799	157357	158931	160520
Pajamų negavimas dėl pastatų užimtumo, € (PN)	38950	38950	39339	39733	40130
Pajamos €. (P)	116849	116849	118018	119198	120390
Išlaidos					
Nt ir Žemės mokestis 5% nuo pajamų €	7790	7868	7947	8026	8106
Apsaugos, draudimo, administravimo, remonto išlaidos 5% nuo pajamų €	7790	7868	7947	8026	8106
Sąnaudos, € S = NŽM+ ADAM	15580	15736	15893	16052	16213
Grynieji piniginiai srautai n-aisiais metais GPS = P-S, €	101269	101113	102125	103146	104177
Diskonto norma (RD)	0,1178				
Diskonto faktorius(1+RD) *t	1,1178	1,2495	1,3967	1,5612	1,7451
Diskontuotas pinigų srautas n- aisiais metais PS=GPS/((1+RD)*t), €	90597	80925	73120	66069	59697
Diskontuotų piniginių srautų suma DGP, €	370408				
Tęstinumo vertė TV, € TV = GPS _t *(1+a)/(RD-a)/ (1+RD) ^t	506766				
Rinkos vertė RV, € RV = DGP + TV	877174				

Primame: 877 000 €.

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1C3p be 1 - o buto unikalus Nr. 1995-4023-4015 bendras plotas 4476,97 m², Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6, rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, lygi **877 000 Eur** (aštuoni šimtai septyniasdešimt septyni 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 **1 038 000 Eur** (vienas milijonas trisdešimt aštuoni tūkstančiai eurų).

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1C3p be 1 - o buto unikalus Nr. 1995-4023-4015 bendras plotas 4476,97 m², Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6, rinkos vertė lygi **1 038 000 Eur** (vienas milijonas trisdešimt aštuoni tūkstančiai eurų).

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo objekto - kurį sudaro: naudojamame žemės sklype, esantis administracinis pastatas 1C3p be 1 - o buto unikalus Nr. 1995-4023-4015 bendras plotas 4476,97 m², Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6, rinkos vertė lygi **1 038 000 Eur** (vienas milijonas trisdešimt aštuoni 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 nežinomų 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

Administracinio pastato 1C3p unikalus Nr. 1995-4023-4015 esančio Kauno m. sav. Kauno m. A.
Gustaičio g. 6, fotonuotraukos



1 pav. Pastato 1C3p fasado fragmentas



2 pav. Pastato 1C3p fasado fragmentas



3 pav. Pastato 1C3p fasado fragmentas



4 pav. Pastato 1C3p fasado fragmentas



5 pav. Patalpos fragmentas



6 pav. Patalpos fragmentas

Administracinio pastato 1C3p unikalus Nr. 1995-4023-4015 esančio Kauno m. sav. Kauno m. A.
Gustaičio g. 6, 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



13 pav. Patalpos 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

2015-01-27 Nr. 01-15-20
(data)

Kaunas
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta A. Šturicėių g. 6, Kaunas
2. Apžiūros data 2015 m. sausis 27 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 9 val. 20 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
	<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)

Techninės tarnybos vadovas
Juozas Lušauskas
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vincio 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

Iekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

2014-12-10 15:26:19

Registro Nr.: 20/147639

Registro tipas: Statiniai

Sudarymo data: 1992-03-27

Adresas: Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 4

Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

Iekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Gyvenamas namas

Unikalus Nr.: 1995-4023-4062

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)

Pažymėjimas plane: 6A2p

Statybos pabaigos metai: 1954

Baigtumo procentas: 100 %

Dujos: Gamtinės

Sienos: Plytų mūras

Šildymas: Vietinis centrinis šildymas

Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas

Aukštų skaičius: 2

Bendras plotas: 278.70 kv. m

Naudingas plotas: 222.99 kv. m

Gyvenamasis plotas: 151.23 kv. m

Rūsių (pusrūsių) plotas: 55.71 kv. m

Užstatytas plotas: 167.00 kv. m

Tūris: 1384 kub. m

Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: 4

Koordinatė X: 6083903.37

Koordinatė Y: 492270.46

Kadastro duomenų nustatymo data: 1989-11-09

2.2.

Pastatas - Administracinis pastatas be 1-o buto

Adresas: Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6

Unikalus Nr.: 1995-4023-4015

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinė

Pažymėjimas plane: 1C3p

Statybos pabaigos metai: 1954

Baigtumo procentas: 100 %

Sienos: Plytų mūras

Šildymas: Centrinis šildymas iš kvart./raj. katilinės

Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas

Aukštų skaičius: 3

Bendras plotas: 4476.97 kv. m

Pagrindinis plotas: 4476.97 kv. m

Tūris: 22882 kub. m

Negyvenamosios paskirties patalpų skaičius: 1

Koordinatė X: 6084020.67

Koordinatė Y: 492347.97

Kadastro duomenų nustatymo data: 1989-11-09

2.3.

Pastatas - Sandėlis

Adresas: Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6

Unikalus Nr.: 1995-4023-4026

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Sandėliavimo

Pažymėjimas plane: 2F1p

Statybos pabaigos metai: 1954

Baigtumo procentas: 100 %

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 36 %

Sienos: Plytos

Šildymas: Nėra

Aukštų skaičius: 1

Bendras plotas: 45.66 kv. m

Pagrindinis plotas: **45.66 kv. m**

Tūris: **230 kub. m**

Koordinatė X: **6083902**

Koordinatė Y: **492367**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **55000 Lt**

Atkuriamoji vertė: **35200 Lt**

Vidutinė rinkos vertė: **12300 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2005-05-05**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1994-09-27**

4.

Pastatas - Garažas

Adresas: **Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6**

Unikalus Nr.: **1995-4023-4037**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**

Pažymėjimas plane: **3G1p**

Statybos pabaigos metai: **1954**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **39 %**

Sienos: **Plytų mūras**

Šildymas: **Nešildomas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **271.39 kv. m**

Pagrindinis plotas: **271.39 kv. m**

Tūris: **1339 kub. m**

Koordinatė X: **6084020.37**

Koordinatė Y: **492348.02**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **247700 Lt**

Atkuriamoji vertė: **151000 Lt**

Vidutinė rinkos vertė: **52900 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2005-05-05**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1994-09-27**

5.

Pastatas - Garažas

Adresas: **Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6**

Unikalus Nr.: **1995-4023-4076**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**

Pažymėjimas plane: **4G1p**

Statybos pabaigos metai: **1973**

Baigtumo procentas: **100 %**

Sienos: **Plytos**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **38.61 kv. m**

Pagrindinis plotas: **19.47 kv. m**

Tūris: **113 kub. m**

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

Vidutinė rinkos vertė: **7103 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2008-04-10**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1992-01-01**

2.6.

Pastatas - Sandėlis

Adresas: **Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6**

Unikalus Nr.: **1995-4023-4048**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**

Pažymėjimas plane: **5F1p**

Statybos pabaigos metai: **1954**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **27 %**

Sienos: **Plytų mūras**

Šildymas: **Nešildomas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **373.12 kv. m**

Pagrindinis plotas: **373.12 kv. m**

Tūris: **1284 kub. m**

Koordinatė X: **6083893.23**

Koordinatė Y: **492336.19**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **135943 Lt**

Atkuriamoji vertė: **99239 Lt**

Vidutinė rinkos vertė: **49620 Lt**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1996-05-21**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-05-21**

2.7.

Pastatas - garažasAdresas: **Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6**Unikalus Nr.: **4400-0777-8225**Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**Pažymėjimas plane: **5G1p**Statybos pabaigos metai: **1973**Baigtumo procentas: **100 %**Sienos: **Plytos**Bendras plotas: **38.27 kv. m**Pagrindinis plotas: **19.47 kv. m**Tūris: **107 kub. m**Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**Vidutinė rinkos vertė: **17656 Lt**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2009-01-19**Kadastro duomenų nustatymo data: **1992-02-27**

8.

Pastatas - GaražasAdresas: **Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6**Unikalus Nr.: **1995-4023-4091**Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**Pažymėjimas plane: **9G1p**Statybos pabaigos metai: **1973**Baigtumo procentas: **100 %**Fizinio nusidėvėjimo procentas: **37 %**Sienos: **Plytos**Aukštų skaičius: **1**Bendras plotas: **38.61 kv. m**Pagrindinis plotas: **19.47 kv. m**Užstatytas plotas: **24.00 kv. m**Tūris: **113 kub. m**Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **18764 Lt**Atkuriamoji vertė: **11800 Lt**Vidutinė rinkos vertė: **8350 Lt**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2011-02-19**Kadastro duomenų nustatymo data: **1992-02-27**

2 9.

Pastatas - TransformatorinėAdresas: **Kauno m. sav. Kauno m. A. Gustaičio g. 6**Unikalus Nr.: **1995-4023-4059**Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**Pažymėjimas plane: **7I1p**Statybos pabaigos metai: **1954**Sienos: **Plytų mūras**Aukštų skaičius: **1**Užstatytas plotas: **38.00 kv. m**Tūris: **158 kub. m**Kadastro duomenų nustatymo data: **1989-11-09****Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra****Nuosavybė:**

1.

Nuosavybės teisėSavininkas: **ALGIMANTAS GRIKŠTAS, gim.1952-07-25**Daiktas: **pastatas Nr. 4400-0777-8225, aprašytas p. 2.7.**[registravimo pagrindas: **Paveldėjimo teisės liudijimas, 2007-06-28, Nr. 5062****Dovanojimo sutartis, 2009-01-29, Nr. 830**[rašas galioja: **Nuo 2009-02-04**

2.

Nuosavybės teisėSavininkas: **VALDAS MOCKUS, gim.1953-05-25**Daiktas: **3/8 pastato Nr. 1995-4023-4076, aprašyto p. 2.5.**[registravimo pagrindas: **Paveldėjimo teisės liudijimas, 2007-03-23, Nr. 1-RL-1157**[rašas galioja: **Nuo 2007-04-06**

4.3.

Nuosavybės teisėSavininkas: **LILIJA MOCKIENĖ, gim.1931-04-21**Daiktas: **5/8 pastato Nr. 1995-4023-4076, aprašyto p. 2.5.**[registravimo pagrindas: **Nuosavybės teisės liudijimas, 2007-02-07, Nr. 1-RL-540**

Paveldėjimo teisės liudijimas, 2007-03-05, Nr. 1-RL-835

Įrašas galioja: Nuo 2007-03-20

4.

Nuosavybės teisėSavininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "Margiris", a.k. 132529361**Daiktas: **pastatas Nr. 1995-4023-4026, aprašytas p. 2.3.****pastatas Nr. 1995-4023-4037, aprašytas p. 2.4.**Įregistravimo pagrindas: **Pirkimo - pardavimo sutartis, 2005-05-10, Nr. 2-6287****Priėmimo - perdavimo aktas, 2005-05-24, Nr. 2-7205**

Įrašas galioja: Nuo 2005-06-09

4.5.

Nuosavybės teisėSavininkas: **MARIJONA BALČIUKYNIENĖ, gim.1945-04-15**Daiktas: **pastatas Nr. 1995-4023-4091, aprašytas p. 2.8.**Įregistravimo pagrindas: **Valdybos potvarkis, 1993-06-01, Nr. 667-v****Turto pasidalijimo sutartis, 2004-04-23, Nr. 1-RL-2308**

Įrašas galioja: Nuo 2004-05-08

6.

Nuosavybės teisėSavininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**Daiktas: **pastatas Nr. 1995-4023-4015, aprašytas p. 2.2.****pastatas Nr. 1995-4023-4048, aprašytas p. 2.6.****pastatas Nr. 1995-4023-4059, aprašytas p. 2.9.**Įregistravimo pagrindas: **DŽDT vykdomojo komiteto sprendimas, 1967-03-15, Nr. 127****Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1989-08-31, Nr. 172p****Miesto (rajono) valdybos potvarkis, 1991-09-19, Nr. 249****Steigėjo įsakymas, 1996-05-02, Nr. 190**

Įrašas galioja: Nuo 1996-05-02

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra**6. Kitos daiktinės teisės :**

6.1.

Turto patikėjimo teisėPatikėtinis: **Aleksandro Stulginskio universitetas, a.k. 111950962**Daiktas: **pastatas Nr. 1995-4023-4015, aprašytas p. 2.2.**Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1989-08-31, Nr. 172p****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

6.2.

Turto patikėjimo teisėPatikėtinis: **Valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, a.k. 120093212**Daiktas: **pastatas Nr. 1995-4023-4048, aprašytas p. 2.6.**Įregistravimo pagrindas: **Steigėjo įsakymas, 1996-05-02, Nr. 190**

Įrašas galioja: Nuo 1996-07-01

6.3.

Turto patikėjimo teisėPatikėtinis: **KAUNO TARYBINIS ŪKIS-TECHNIKUMAS, reg.d.1989-08-31**Daiktas: **pastatas Nr. 1995-4023-4059, aprašytas p. 2.9.**Įregistravimo pagrindas: **DŽDT vykdomojo komiteto sprendimas, 1967-03-15, Nr. 127**

Įrašas galioja: Nuo 1967-03-15

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Asmeninė nuosavybėDaiktas: **pastatas Nr. 4400-0777-8225, aprašytas p. 2.7.**Įregistravimo pagrindas: **Paveldėjimo teisės liudijimas, 2007-06-28, Nr. 5062****Dovanojimo sutartis, 2009-01-29, Nr. 830**

Įrašas galioja: Nuo 2009-02-04

7.2.

Sudaryta nuomos sutartisNuomininkas: **UAB "BIM BAM", a.k. 235582110**Daiktas: **pastatas Nr. 1995-4023-4015, aprašytas p. 2.2.**Įregistravimo pagrindas: **Nuomos sutartis, 2007-09-11, Nr. 6/2007**Plotas: **20.07 kv. m**

Įrašas galioja: Nuo 2008-02-22

Terminas: Iki 2017-09-10

7.3.

Sudaryta nuomos sutartisNuomininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "Margiris", a.k. 132529361**

Daiktas: pastatas Nr. 1995-4023-4015, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: Nuomos sutartis, 2004-02-02, Nr. 94
Plotas: 660.93 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2006-05-24
Terminas: Nuo 2004-02-01 iki 2014-01-31

1. Žymos: įrašų nėra

2. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Pastato 1C3p butas Nr. 1 (43,74 kv.m.) privatizuotas. Buvęs adresas Timiriazovo g.

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 19/19955

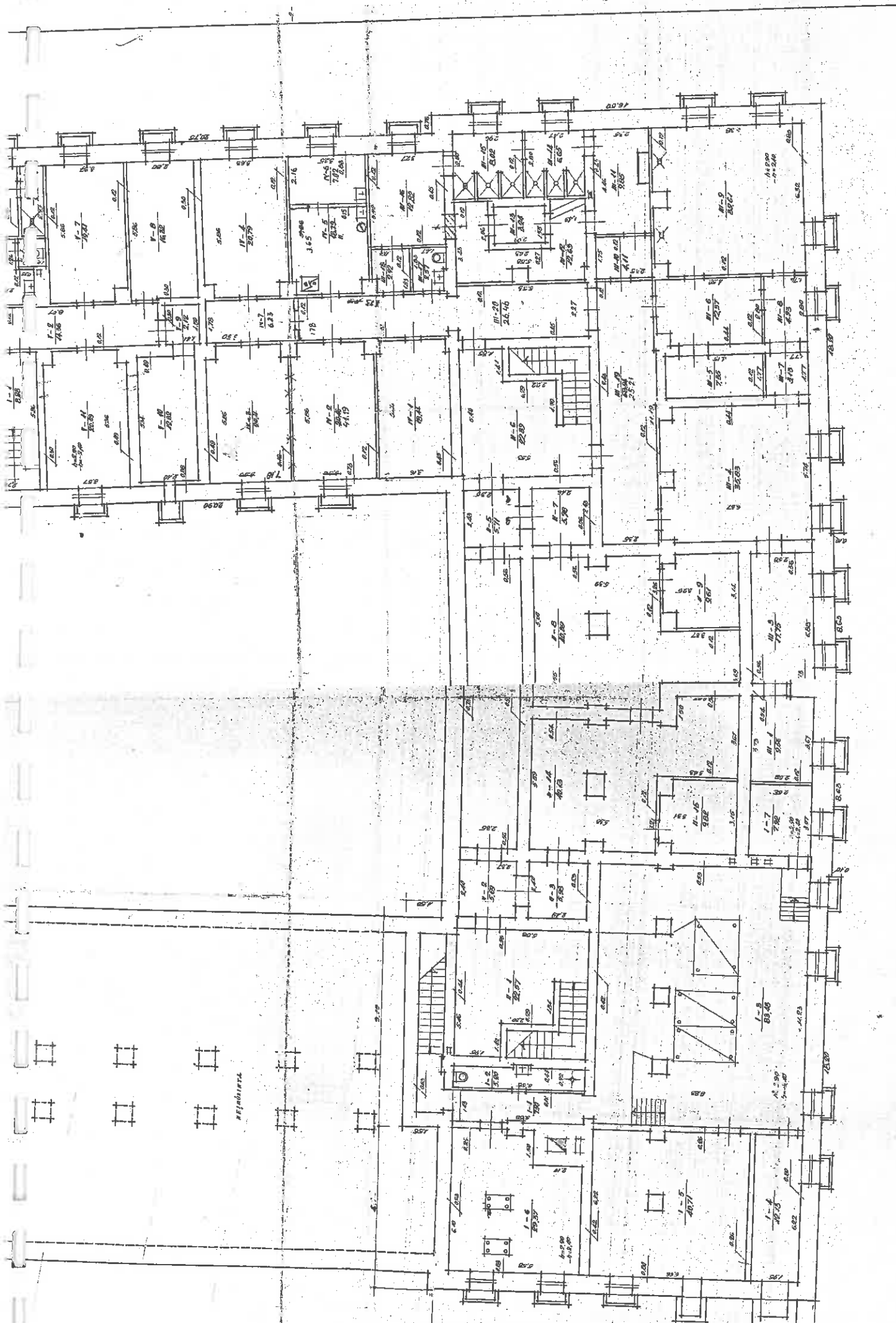
Kadastrinis Nr.: 1901/0208:77

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2014-12-10 15:26:19

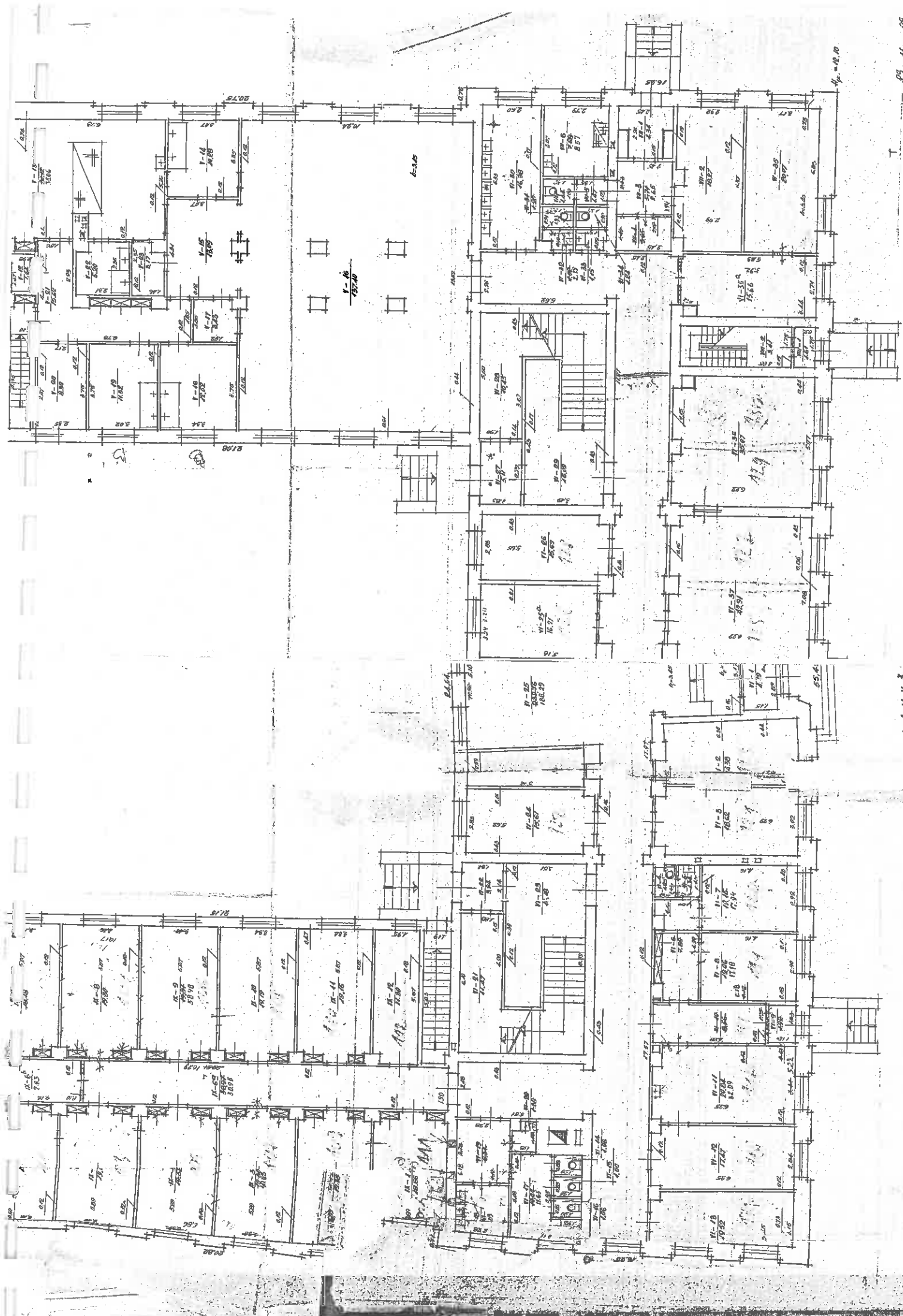
Dokumentą atspausdino:

EURIKA PREDKELYTĖ



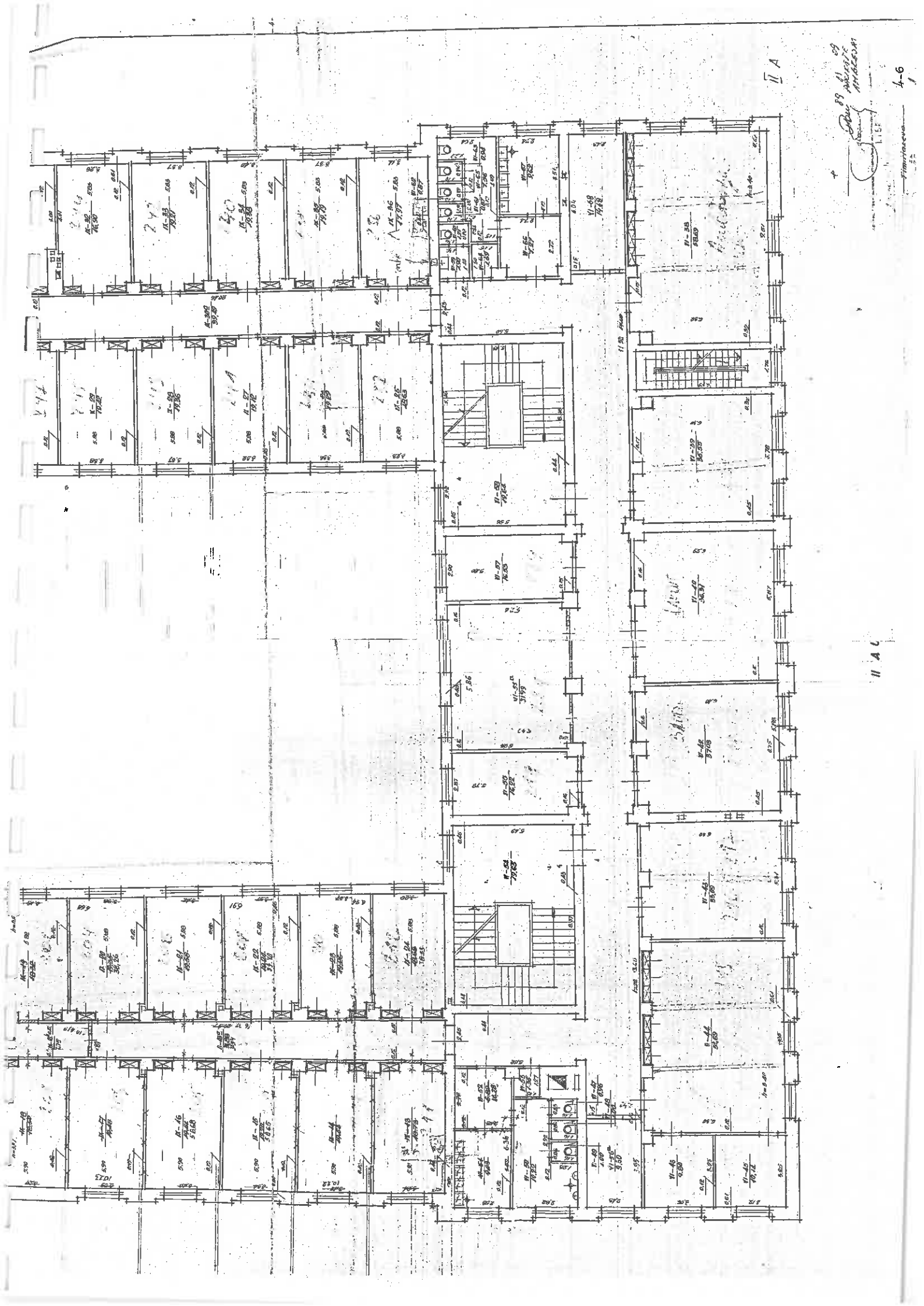
11-10-79

KL 5/85



PS 11-09
L. B. WHITE
ARCHITECT
WASHINGTON

1 A U R S



II A

II A C

89 all of
the
AMERICAN
1157
4-6



Handwritten signature and initials in the top right corner.

Vertical text on the right edge of the page.

MAURITAS

Pastato patalpų charakteristika	Data			Data		
	butų skaičius	kambarių skaičius	tame skaičiuje gyvenamasis plotas m ²	Butų skaičius	kambarių skaičius	tame skaičiuje gyvenamasis plotas m ²
Gyvenami butai						
Tame skaičiuje						
1-no kambario						
2-ju kambarių						
3-ju kambarių						
4-rių kambarių						
5-rių kambarių						
Tame skaičiuje butai a) rūšiose						
b) pusrūšiose						
gyvenamų butų pagalbinis plotas rūšiose ir pusrūšiose						
kamburių ir techninės patalpos						
rekybos patalpos						
ramoninės patalpos						
landėlių patalpos		22546	219,56	590		
staigų patalpos						
tsuomeninio maıt. patalpos						
uitinio ir kom. gyventojų tarnavimo patalpos						
veikatos apsaugos patalpos						
lešbučių patalpos						
endrabučių patalpos						
lekyklų patalpos						
opšelių, darželių patalpos						
aražų patalpos		14766	126,7	20,91		
ult. meno patalpos						
patalpos						
patalpos						
Viso:		37312	346,31	26,81		
andentfeldis						
analizacija						
entral. apšildymas						
sk. apšildymas iš SEC						
arštas vaadus						
lektra						
ijos		37312	346,31	26,81		
butai su voniomis ar dušais						

200 000 000

Susideveji-
mas proc.

X

Apšil-
dymas

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

PASTATO RAIDE 103

Miestas Inventorinis numeris
 Kvartalas Sklypas

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19																															
R	12	13	14	15	1.87	1.91	40.13	9.82	128.23	118.28	9.56	4.31	17.75	35.83	7.35	12.37	3.13	4.93	39.61	4.11	9.85	3.24	6.65	8.02	12.82	2.57	2.92	26.46																					
					me	"	repturė	"	me	" pot.	246.57	Stalbykla	9.56	Koriolinas	4.31	Stalbykla	17.75	"	35.83	"	7.35	"	12.37	Koriolinas	3.13	"	4.93	Stalbykla	39.61	Mislaubos	4.11	"	9.85	Koriolinas	12.63	lekmene	3.24	bletas	6.65	"	8.02	Misrup. kaud.	12.82	me	2.57	Mislaub.	2.92	Koriolinas	26.46

1989 m. 20 11

men. o. d. 25.21
 la pot. 249.92 Sudare

Tikrino

103,05 8627

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

PASTATO RAIDE 103 d. **RAIMONIS** Miestas **RAIMONIS** Sklypas **1**

Inventorių numeris **6444** Patalpų pavadinimas **naudojama** Patalpų paskirtis **naudojama** Kambario Nr. **1** Buto Nr. **1** Aukšto Nr. **1**

Inventorių data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų paskirtis	Patalpų pavadinimas	Centras plotas	Gyvenamas				Istaiga		Nepjūtos		Pjūtos		Iš viso	
							gyven. kamb. plotas	naud. negyv. namas	tambur. techn. patalp.	negyv. patalp.	Dusks.	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas		pagalb. plotas
89.11.09	1	1	1	našys	šonelis	18.44												
		2	2			41.19												
		4	4			20.79												
		5	5		iš viso plot.	18.79												
		6	6		šonelis	7.02												
		7	7		koridorius	6.23												
		1	1	našys	iš viso plot.	104.95												
		2	2		koridorius	8.88												
		3	3			14.36												
		4	4		piestuvų kamb.	6.79												
		5	5		ME	1.36												
		6	6		piestuvų kamb.	6.83												
		7	7		elias	2.82												
		8	8		iš viso plot.	19.41												
		9	9			16.32												
		9	9		piestuvų kamb.	2.12												
		10	10		ledainė	12.82												
		11	11		iš viso plot.	20.49												
					iš viso plot.	112.80												

iš viso nušys: 809.29

18.23 118.28 120.77 65.52 169.85 86.27

104.95 112.20

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	1	12	tebūnė			17.47					17.47							
	13	14	kojų lova			19.52					19.52							
	15	16	MC			1.06						1.06						
	17	18	MC			1.00						1.00						
	19	20	MC			1.06						1.06						
	21	22	MC			11.65						11.65						
	23	24	maisyklė			14.09					14.09							
	25	26	koridorius			11.47						11.47						
	27	28	maistadais			3.94						3.94						
	29	30	koridorius			16.18						16.18						
	31	32	lobų lenta			16.92					16.92							
	33	34	stalo lentelė			15.61					15.61							
	35	36	koridorius			18.82					18.82							
	37	38	meblius			16.71						16.71						
	39	40	arengos			15.69				15.69								
	41	42	maistadais			5.11						5.11						
	43	44	koridorius			10.45						10.45						
	45	46	"			16.09						16.09						
	47	48	maisyklė			16.38						16.38						
	49	50	stolis			2.39						2.39						
	51	52	"			1.15						1.15						
	53	54	MC			1.24						1.24						
	55	56	lobų lenta			20.07					20.07							
	57	58	stalo lentelė			15.66						15.66						
	59	60	biblioteka			35.07				35.07								

1989 m. 11 mėn. 09 d. Sudarė monos 27 Tikrino paros 27

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
I	18	9	techniškas klasi	58.48														
	10		kabinetas	19.19							58.48							
	11		"	19.16							19.19							
	12		"	11.30							19.16							
			nto IV pat. 19	263.54							11.30							
II	38		nto I aukštis	1201.98			18.27	25.47			224.76	38.78						
			laboratorija	58.60							532.32	368.84			140.88	116.20		
	39		kabinete	35.55							58.60							
	40		klasi	36.31							35.55							
	41		"	36.99							36.31							
	42		klasi	37.03							36.99							
	43		"	33.09							37.03							
	44		laboratorija	54.69							33.09							
	45		"	10.14							54.69							
	46		"	9.80							10.14							
	47		me	0.96							9.80							
	48		"	1.00								0.96						
	49		"	1.00								1.00						
	50		"	10.22								1.00						
	52		prisijungimas	16.28								1.00						
	53		reidėjimas	1.35								10.22						
	54		kondicionas	19.65								16.28						
	55		kabinetas	16.12								1.35						
	55a		"	31.99								19.65						
											16.12							
											31.99							

1989 m. 11 mėn. 09 d. Sudare Antanas Tikrino Antanas

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

LAUKAS SUSIOTI

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

PASTATO RAIDĖ: 123
 Inventorinis numeris: _____
 Miestas: _____ Kvarčialas | Sklypas: _____

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Dingus plotas	Gyvenamas tame skatčiuje				Istaiga tame skatčiuje		tame skatčiuje		tame skatčiuje		
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyven. kamb. plotas	naud. negyven. namas	techn. patalpų	negyv. istal. ir pusr.	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	
89.11.09	11	VI	55	55	tech. nišas, kabinetas	31.77						31.77					
			56	56	koridorius	135.85						135.85					
			57	57	kabinetas	9.60						9.60					
			58	58	koridorius	19.64						19.64					
			59	59	prisikamb.	1.90						1.90					
			60	60	me	1.21						1.21					
			61	61	"	0.87						0.87					
			62	62	"	0.87						0.87					
			63	63	"	0.94						0.94					
			64	64	paundėlis	1.59						1.59					
			65	65	me	7.56						7.56					
			66	66	prisikamb.	7.27						7.27					
			67	67	maušykla	9.62						9.62					
			68	68	kabinetas	14.68						14.68					
		IV	15	15	viso vi. pat. ūg:	620.76						423.38					
			16	16	klasi	58.65						58.65					
			18	18	tech. nišas, koridorius	38.88						38.88					

Inventoriaus numeris

LAUKAS SUSIŪTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
III	VI	92	Techniniai, mē		0.94							0.94						
		93	"		0.94							0.94						
		94	"		0.94							0.94						
		95	"		0.94							0.94						
		96	priz. kareib.		8.07							8.07						
		97	"		7.04							7.04						
		98	mausybė		9.40							9.40						
		99	koridoriai		57.46							57.46						
			m 10 VI pat. III a.		913.93						677.69	236.24						
VIII	3		koridoriai		3.77							3.77						
	4		filmas oleanovos. v. 16		21.16						21.16							
	5		filmas permainos m. 16		9.20							9.20						
IV	37		M 18 VIII pat. III		34.13						21.16	12.97						
	38		gyv. kamab.		18.85													
	39		"		19.59													
	40		"		19.38													
	41		"		19.48													
	42		"		18.84													
	42a		"		18.21													
	42a		koridoriai		37.56													
	43		gyv. kamab.		17.46													
	44		"		18.63													
	45		"		19.32													

Tikrinio pavaizdas

Sudare pavaizdas

1989 m. 11 mėn. 09 d.

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

PASTATO RAIDE 574
 Inventoriz. data 89.11.09
 Inventoriz. numers 1
 Miestas Kaunas
 Kvaritais / Sklypas 6412
 Pataipų pavadinimas

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Kaunas 89.11.09

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Būto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų paskirtis	kam naudojama	Dėdas plotas	Gyvenamas				Istaiga			Saudolėlis			Gareto		
							gyven. kamb. plotas	naud. negyvenamas	technik. patalpų	neįv. instali. puzas.	pagalbin. plotas	pagalbin. plotas	pagalbin. plotas	pagalbin. plotas	pagalbin. plotas	pagalbin. plotas	pagalbin. plotas	pagalbin. plotas	pagalbin. plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
89.11.09	1	XV	1	Saudolėlis	Saudolėlis	77.57					12	13	14	15	16	17	18	19	
			8		4	38.00							77.57						
			9		4	38.10							38.00						
			10		4	37.91							38.10						
			11		laivolėnis	3.33							37.91	3.33					
			12		med.	2.57								2.57					
			13		Saudolėlis	27.98								27.98					
			14		med. Saudolėlis	225.46								225.46					
			15		gareto	81.94									81.94				
			16		"	32.49									32.49				
			17		leisti. stulp.	7.79													
			18		medine	7.30												7.79	
			19		dirbturė	12.32													
			20		Saudolėlis	5.82									12.32				
			21		med. gareto	126.75									5.82				
			22		med. gareto	126.75									126.75	20.97			
			23		med. gareto	126.75									126.75	20.97			
			24		med. gareto	126.75									126.75	20.97			
			25		med. gareto	126.75									126.75	20.97			

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

PASTATO RAIDĖS P. 28A

PASTATŲ RAIDĖS P. 28A

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

Kaunas, T. Mikėno g.

Inventorių data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Dėras plotas	Gyvenamas			Istaiga			tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyven. kambar. plotas	naud. negyvenamas	tam bur. techn. patalp.	negyven. plotas	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	
89.11.09	R	XVI	1	nūsy	šaukėlis	12.06													
			2		kefėrė	11.82													
			3		koridorė	10.50													
			4		šaukėlis	2.90													
			5			4.40													
			6			2.83													
			7			4.56													
			8			4.81													
					viso užsirei.	53.89													
	I	XV	7	gyv. namas	pristatė	1.83													
		XIII	1		koridoris	6.15													
			2		gyv. kamb.	9.16													
			3			11.30													
			4			17.24													
			5		koridurė	7.81													
			6		me. namas	3.59													
					viso VIII bė.	55.25													

Pastato inventorinės žinios

Dabartinė vertė rb.

9979

Miestas Kaunas g-vė pros. Timinazero 4-6 Nr. Inventoriais Nr.

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos metai	Arkšų sk.	Fondas	Miestas	Kvartalas	Sklypas
3 G _p	garasas	1954	1	valst. žinybos	Kaunas	641 ^a	1

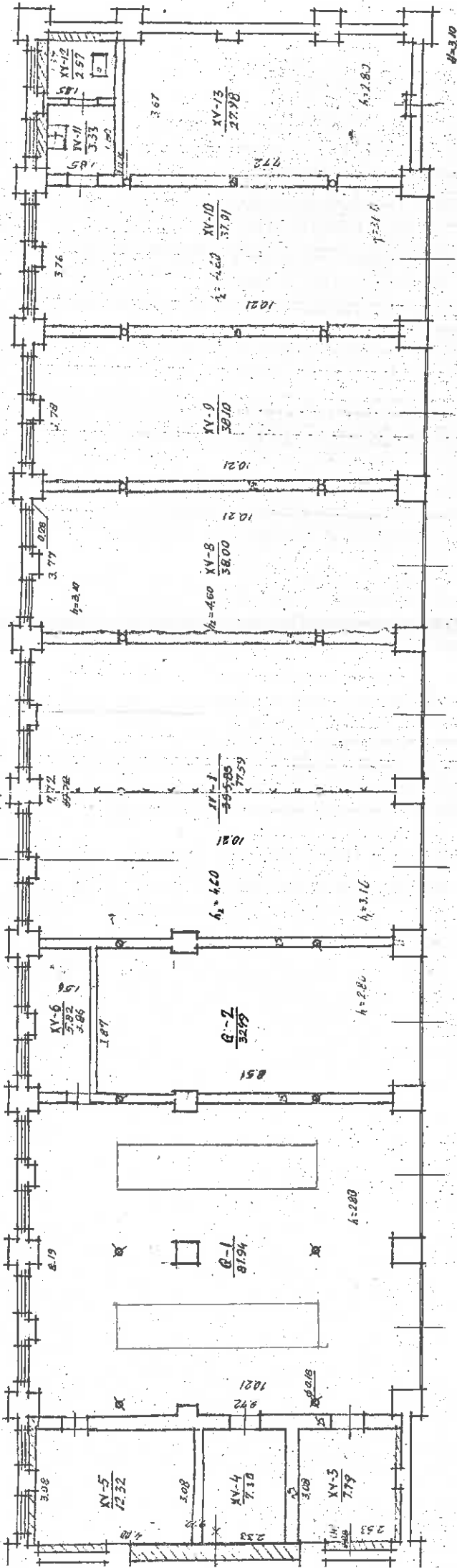
Valdytojas ir pastato valdymo pagrindas

Data	Valdytojas	Valymo dalis	Pastatų valdymo pagrindas	praša padariusio asmens parašas
89.12.06	Kooperatyvas "Ova"		Tarybinis ūkio technikos direktoriaus įsakymu 106/89-12	12 [parašas]

Pastato charakteristika

Data	Pastate yra			Pastatas prijungtas prie tinklų										Stogo plotas	Kapital. rem. data
	rūšys	pusrūšis	mansarda	vandentiekis		kanalizacija		Centr. apš.		šiluminų ir SEC	karšto vandens tiekim.	dujų	telefono		
vietinis	miesto	vietinė	miesto	grupinės katilinės	vietinės katilinės	šiluminų ir SEC	karšto vandens tiekim.	dujų	telefono					radijo tinklų	elektra
9/11.09														je	485

1980.09.11



89 N 09
 FOR WHITE
 HOUSE AMBASSY

Timiriacheva

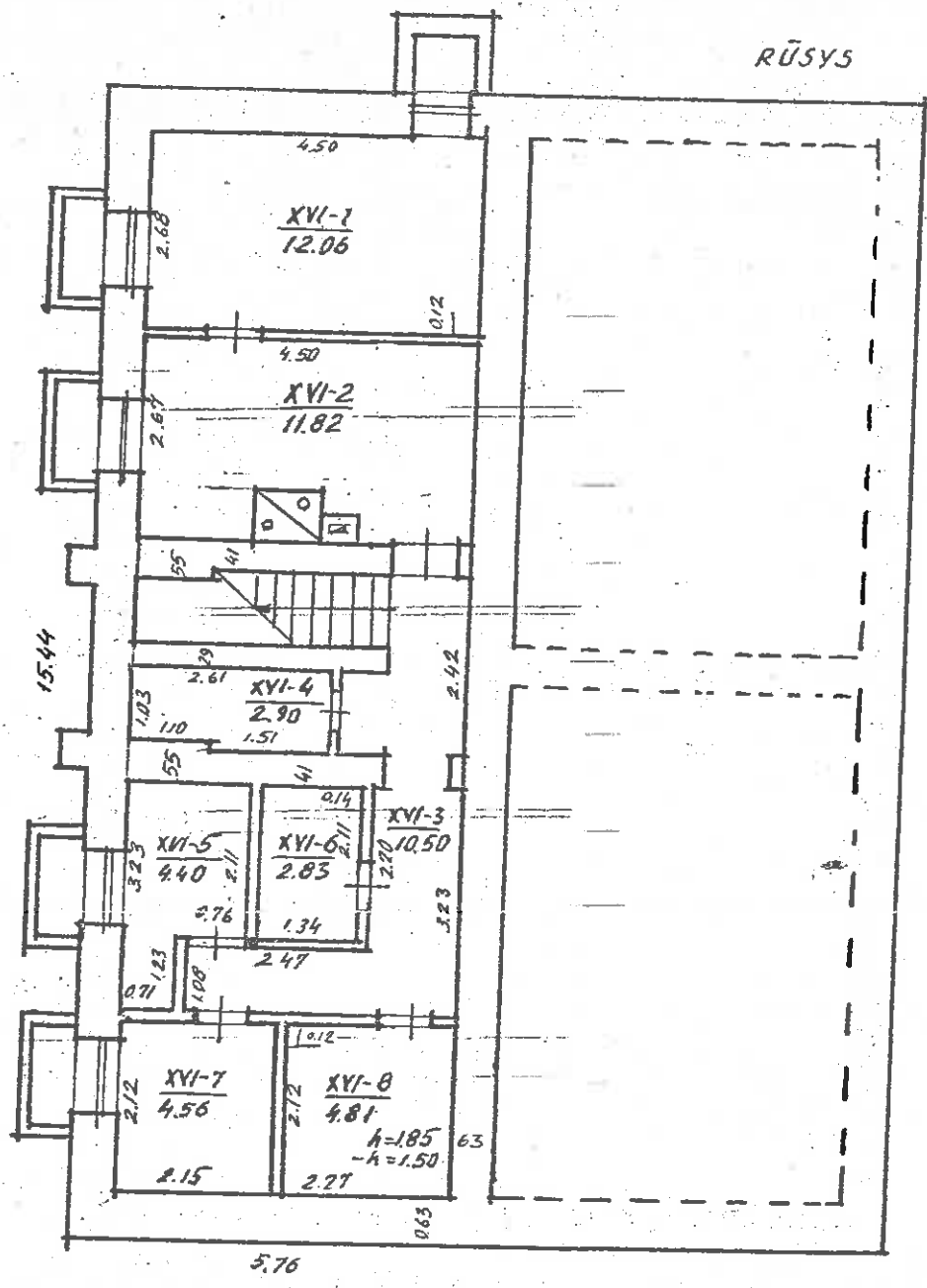
4-9

Handwritten signature

L-ONE 1 5F/4
 640
 65 m 7

1:100

RŪSYS



LTSR KOM KRTIB				TARPMIESTINIS TECHNINĖS INVENTORIZACIJOS BIURAS	
TIMIRIAZEVO g-vė, Nr. 4-6					
Miestas	Kv.	Skł.	Raidė	Sudarė: <i>IPB</i>	
KAUNAS	6412	1	6A ² _p	(L. PAUKŠTE)	
M 1:100				Tikrino: _____	
			(AMBRAŠAS)		
Gamybinė grupė Nr. 1989 m. 11 mėn. 09 d.					

B

Forma Nr. PATVIRTINTA: 14. lapas TSR Komunalinio ūkio n. skaitm. 1960 m. rugpjūčio mėn. 12 d. Įsakymu Nr. 264.

Pastato inventarinės žinios

1480

432

Kaunas, 3-ve prosp. Trinitarėvo, 4-6 inventarinis Nr.

Adresas	Pastato pastatymo metai	Aukštis st.	Plovis	Miestas	Kvartalas	Sklypas
3 žemės ūkio technikumai	1954	3	valst. Kaunas žemės ūkio	Kaunas	6412	1

Valdytojas ir pastato valdymo pagrindas

Valdytojas	Valdymo Civilis	Pastato valdymo pagrindas	Preš. padariusio asmens parašas
TEREŠKĖ REKONSTRUOTA		Kaunas	

03.20 žemės ūkio technikumai
 LIETUVOS ŽEMESŪKIO AKADEMIJA
 10.11.20
 103

raj. LUTYKAI
 Registruot. Nr. 127
 14.03.67 03 15 J. J. J.

Pastato charakteristika

Pastate yra			Pastatas prijungtas prie tinkų										Stogo plotas	Kapital. rem. data
rūsvis	pusrūsvis	mansarda	vandentiekis	kanalizacija	Centr. šiluma		šiluminiai ir SEC	karšto vandens tiekim.	dujų	telefono	radijo tinkų	elektra		

Dabartinė vertė
 962
 208
 57
 479
 104
 119
 217
 152
 94

je			je	je						je	je		2270	
----	--	--	----	----	--	--	--	--	--	----	----	--	------	--

Susedėvė- mas proc. Mūnija	Pastato patalpų charakteristika	Data			Data		
		butų skaičius	kambarių skaičius	tame skaičiuje bendras nau- dingas plotas gyvenamasis plotas m2	Butų skaičius	kambarių skaičius	tame skaičiuje bendras nau- dingas plotas gyvenamasis plotas m2
	Gyvenami butai	1	43.74	18.27	→	25.47	
Tame skaičiuje	1-no kambario	1	1	43.74	18.27	25.47	
	2-jų kambarių						
	3-jų kambarių						
	4-rių kambarių						
	5-rių kambarių						
	Tame skaičiuje butai a) rū- tuose						
	b) pusrūsiuose						
	Gyvenamų butų pagalbinis plotas rūsiuose ir pusrūsiuose						
	<i>kat. linė</i> Tamburų ir techninės patalpos		186.31			120.77	65.84
	Prekybos patalpos		369.23			140.83	228.40
	Pramoninės patalpos						
	Sandėlių patalpos		104.95			104.95	
	Stalų patalpos						
	Misumeninio mait. patalpos						
	Maitinimo ir kom. gyventojų aptarnavimo patalpos						
	Sveikatos apsaugos patalpos						
	Miešbučių patalpos						
	Bendrabučių patalpos		264.25			226.79	37.56
	Mokyklų patalpos		3056.30			2157.51	904.31
	Ūpšelių, darželių patalpos						
X	Garazų patalpos						
	Kult. meno patalpos						
	<i>slieptuvė</i> patalpos		246.59			128.23	118.28
	<i>dušas - šūšėlybė</i> patalpos		249.32			163.08	86.27
	Viso:	1	1	41520.71	18.27	2810.89	1465.85
	Landenieklis						
	Kanalizacija	1	1	4294.99	18.27	3036.61	1464.2
	Central. apšildymas						
	Centr. sk. apšildymas iš SEC						
	Garštas vanduo						
	Elektra	1	1	4520.4	18.27	2810.89	1465.83
	Šilumos	1	1	43.74	18.27	25.47	
	Butų šilumos vertės at dūšais						

Fastatų ir jo dalių įkainojimas

Data	Raidė	Pavadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas m ²	Aukštis	Tūris m ³	Katnininko ir lentelės Nr.	Vieneto kaina, įvedus pataisas	Statybinė vertė rb.	Susidėvėjimo proc.	Dabartinė vertė rb.
89.11.09	10 ³	Techninės rūšys			15348		18337					
					124378	365	4545					
							22882	6/21	21.11	483039	25	262279

Miesto R. 2.
Data 89.1.

Data 9.11.09

89 m. 11 mėn. 09 d.

Sudarė *Janas*

Tikrinio *Janas*

vidutinis susidėjimas proc.

Pastato patalpų charakteristika

Data 89.11.09

Data

Pastato patalpų charakteristika	Data 89.11.09			Data		
	butų skaičius	kambarių skaičius	tame skaičiuje gyvenamasis plotas m ²	Butų skaičius	kambarių skaičius	tame skaičiuje gyvenamasis plotas m ²
Gyvenami butai						
Tame skaičiuje						
1-no kambario						
2-jų kambarių						
3-jų kambarių						
4-rių kambarių						
5-rių kambarių						
Tame skaičiuje butai a) rūšiuose						
b) pusrūšiuose						
gyvenamų butų pagalbinis plotas rūšiuose ir pusrūšiuose						
amburų ir techninės patalpos						
rekybos patalpos						
ramoninės patalpos						
bandėlių patalpos		44.70	36.51 8.19			
staigų patalpos						
suomeniško malt. patalpos						
nuttinio ir kom. gyventojų aptarnavimo patalpos						
veikatos apsaugos patalpos						
dešbučių patalpos						
vendrabučių patalpos						
lokyklių patalpos						
popšelių, darželių patalpos						
parazų patalpos						
kult. meno patalpos						
patalpos						
patalpos						
Viso:		44.70	36.51 8.19			
bandentiekis						
analizacija						
central. apšildymas						
sk. apšildymas iš SEC						
paritas vanduo						
elektra		44.70	36.51 8.19			
ujes						
stat. su voniomis ar dušais						

X

vidutinis susidėjimas proc.

8

