Dokumentą elektroniniu parašu pasirašė SVETLANA,KOLPAK-SALETIENĖ
Data: 2022-08-12 12:46:08

Dokumentą elektroniniu parašu pasirašė GIEDRIUS,BAGOČIŪNAS
Data: 2022-08-12 12:48:31

apus
NEKILNOJAMASIS TURTAS

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. 22/860 NT

Vertinamas turtas: Pastatas - Įstaiga
Turto adresas: Kaunas, Laisvės al. 102
Vertinimo data: 2022 m. rugpjūčio mėn. 05 d.
Vertinimo ataskaitos surašymo data: 2022 m. rugpjūčio mėn. 11 d.
Vertinimo atvejis ir tikslas: Neprivalomasis rinkos vertės nustatymas užsakovo pageidavimu nuosavybės teisės perleidimo tikslu

Vertintojas: Svetlana Kolpak-Saletienė
(Kv. paž. Nr. A 000513, išduotas 2008 m. balandžio 02 d.)

Vilnius, 2022 m.

Sudaryti du ataskaitos egzemplioriai: 1 egz. skirtas užsakovui, 1 egz. saugomas vertintojo archyve. Turto vertinimo ataskaita negali būti kopijuojama, platinama visa arba atskiromis dalimis be vertintojo raštiško sutikimo. Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

22/860 NT

Vertinimo užsakovas:	Lietuvos Respublikos kultūros ministerija, Juridinio asmens kodas: 188683671
Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie įmonę:	VĮ Registrų centras JAR
Vertinimo atvejis ir tikslas:	Neprivalomasis rinkos vertės nustatymas užsakovo pageidavimu nuosavybės teisės perleidimo tikslu
Vertinamo turto apžiūros data:	2022 m. rugpjūčio mėn. 05 d.
Vertinimo ataskaitos surašymo data:	2022 m. rugpjūčio mėn. 11 d.
Vertinamas turtas:	Pastatas - Įstaiga
Adresas:	Kaunas, Laisvės al. 102
Savininkas:	Akcinė bendrovė Lietuvos paštas, juridinis asmens kodas 121215587

Pastatas - Įstaiga:

Pavadinimas:	**Unikalus numeris ir pažymėjimas plane:**	**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:**	**Bendras plotas/užstatytas plotas:**	**Statybos/ rekonstrukcijos metai:**
Pastatas - Įstaiga	1993-4013-7026, B6p	Administracinė	4705.28 kv. m	1934
Įregistravimo pagrindas:	1952-04-10 DŽDT vykdomojo komiteto sprendimas Nr. 254 2002-12-31 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas 2005-12-23 Įsakymas Nr. 3-587			
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.			
Juridiniai faktai:	Nekilnojamasis daiktas įrašytas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą (2019-04-16 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-2826); Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje); Sudaryta nuomos sutartis, Telia Lietuva, AB, a.k. 121215434			
Žymos:	Naudojama universaliosioms pašto paslaugoms teikti			
Kadastro žymos:	Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)			
Vertinimo metodas:	Lyginamasis metodas, pajamų metodas.			

Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Atsižvelgiant į turto vertei įtaką darančias sąlygas ir aplinkybes, darome išvadą, kad vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė turto vertinimo dieną (2022 m. rugpjūčio mėn. 05 d.) yra:

3831000 EUR (trys milijonai aštuoni šimtai trisdešimt vienas tūkstantis eurų).

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

Turtas vertinamas kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Ši pažyma yra parengtos turto vertinimo ataskaitos santrauka. Visos sąlygos, prielaidos ir aplinkybės išdėstytos skirtingose ataskaitos skyriuose yra neatsiejamos šios turto vertinimo ataskaitos dalys. Visi rezultatai, nuomonės ir išvados turi būti traktuojami tik visos turto vertinimo ataskaitos kontekste.

Turto vertintojas: *pasirašytas el.parašu* Svetlana Kolpak-Saletienė
(Kv. paž. Nr. A 000513, išduotas 2008 m. balandžio 02 d.)

Direktorius: *pasirašytas el.parašu* Giedrius Bagočiūnas
Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Lietuvos Respublikos kultūros ministerija, Juridinio asmens kodas: 188683671 (buveinės adresas – J.Basanavičiaus g. 5, 01118 Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Vertinamas turtas: Pastatas - Įstaiga, esantis Kaunas, Laisvės al. 102.

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT22-TVCAP-00000022-5, išduotas 2022 m. liepos mėn. 5 d., galioja 2022 07 08 – 2023 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2022 m. rugpjūčio mėn. 05 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintoja Svetlana Kolpak-Saletienė (Kv. paž. Nr. A 000513, išduotas 2008 m. balandžio 02 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS Direktorius Giedrius Bagočiūnas.

Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.

Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė.

TURINYS

1. BENDROJI DALIS 6
1.1. Bendrosios sąvokos ir apibrėžimai 6
1.2. Darbo apimties aprašymas 7
1.3. Vertinimo užsakovas ir užduotis 7
1.4. Turto vertintojas 7
1.5. Vertės nustatymo pagrindas 7
1.6. Tyrimo apimtis 7
1.7. Informacijos šaltiniai 8
1.8. Patvirtinimas, kad vertinamas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus 9
1.9. Ribojančios sąlygos ir vertintojų atsakomybės ribos 9
1.10. Turto vertinimo prielaidos 11
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS 12
2.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai 12
2.2. Vertinamo turto vietos ir aplinkos aprašymas 15
2.3. Vertinamo turto juridinė charakteristika 18
2.4. Vertinamo turto aprašymas 21
2.5. Išvados dėl vertinamo turto buvimo vietos 24
2.6. Rinkos konjunktūra 24
2.7. Geriausias panaudojimas, plėtros galimybės ir alternatyvus panaudojimas 25
3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS 26
3.1. Turto vertintojo parinkti metodai vertinamo objekto vertei nustatyti 26
3.2. Svarbiausi turto vertės nustatymo kriterijai 27
3.3. Turto vertės nustatymas 27
4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS 45
ATASKAITOS PRIEDAI 46
1. Apžiūros aktas;
2. Fotonuotraukos (skaitmeninis priedas, neatskiriama ataskaitos dalis)
3. Valstybės įmonės Registrų centras dokumentai, kopijos (skaitmeninis priedas, neatskiriama ataskaitos dalis)
4. Kiti dokumentai (skaitmeninis priedas, neatskiriama ataskaitos dalis).

1. BENDROJI DALIS

1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI

- **Nekilnojamasis turtas** – žemė ir kiti objektai, kurie yra natūrali žemės dalis, pvz., medžiai ir mineralinės iškasenos, su žeme susieti objektai, pavyzdžiui, pastatai ar jų aplinkos pagerinimo darbai, visi stacionarūs pastatų priklausiniai, pvz., mechaniniai ir elektros įrenginiai, naudojami pastatui aptarnauti ir esantys ant žemės ar po žeme. [1]
- **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. [1]
- **Turto ir verslo vertinimo metodika** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka. [1]
- **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. [1]
- **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. [1]
- **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. [1]
- **Rinkos vertė** – apskaičiuota suma, kuri tinkamai pristačius turtą rinkai vertinimo datą turėtų būti gauta už turtą ar įsipareigojimą sudarant sandorį įprastomis rinkos sąlygomis tarp norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo, tinkamai pristačius turtą rinkai, kai šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir laisva valia. [1]
- **Teisės į nekilnojamąjį turtą** – visos su nekilnojamojo turto nuosavybe susijusios teisės, interesai ir nauda. [2]
- **Specialioji prielaida** – prielaida, pagal kurią yra pripažįstami faktai, kurie skiriasi nuo faktiškai esančių vertinimo datą arba kurios tipinis rinkos dalyvis vertinimo datą nepadarytų. [1]
- **Turto 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. [3]
- **Nekilnojamojo turto masinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama.
- **Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė** – nekilnojamojo turto vertė, nustatyta Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo straipsnio 2 dalyje nurodytais turto vertinimo metodais ir būdais.

---

[1] *Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio mėn. 22 d. Nr. XI-1497;*
[2] *Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standarts), 2022.*

[3] *Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standarts), 2022*

1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Vertinimo užsakovas kreipėsi su prašymu nustatyti turto vertę. Užsakovo prašymo pagrindu pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo suderinta darbo apimtis ir pasirašyta sutartis. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukos (žr. ataskaitos priedus). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Lietuvos Respublikos kultūros ministerija, Juridinio asmens kodas: 188683671 (buveinės adresas – J.Basanavičiaus g. 5, 01118 Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT22-TVCAP-00000022-5, išduotas 2022 m. liepos mėn. 5 d., galioja 2022 07 08 – 2023 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2022 m. rugpjūčio mėn. 05 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintoja Svetlana Kolpak-Saletienė (Kv. paž. Nr. A 000513, išduotas 2008 m. balandžio 02 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS Direktorius Giedrius Bagočiūnas.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą.

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

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį:

Pagal TVS Vertinimo pagrindas – Pirmos kategorijos, kuri parodo labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose bei Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai surašyti nacionalinės Lietuvos Respublikos valiutos – euro išraiška.

1.6. TYRIMO APIMTIS

Sudarytos vertinimo paslaugų sutarties sąlygomis, atliekant turto vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms, analizėms, kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie

apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ir analizės atliekamos naudojantis tik viešai prieinamą arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekamos tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinamą turtą, vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

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

1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto vertinimą:

- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio mėn. 22 d. Nr. XI-1497;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio mėn. 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika";
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas "DĖL FINANSŲ MINISTRO 2012 m. BALANDŽIO 27 d. ĮSAKYMO Nr. 1K-159 „DĖL TURTO IR VERSLO VERTINIMO METODIKOS PATVIRTINIMO" PAKEITIMO", 2013 m. gegužės 31 d. Nr. 1K-194;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standarts), 2022;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas (Žin., 2012, Nr. 50-2503);
- Patvirtinti Europos turto vertinimo standartai, 2020;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas;
- Valstybės įmonės Registrų centro internetinis puslapis (www.kada.lt);
- Kiti teisiniai aktai.

Vertinant nekilnojamąjį turtą vertintojas naudojosi:

- Užsakovo pateikta kadastrinių matavimų bylos kopija;
- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Užsakovo pateiktu Pažymėjimu/Registro išrašu apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre;
- Užsakovo pateikta raštiška ir žodine informacija;
- Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymo kursų, sesijų ir seminarų medžiaga (1997 – 2022);
- Vertintojo duomenų banke sukauptais duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, informacijos ir atliktų darbų (įvertinimo ataskaitų) archyvais;
- UAB APUS TURTAS duomenų banku;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenimis;
- Valstybės įmonės Registrų centras pateiktais sandorių duomenimis;
- Teisiniais, metodiniais nurodymais ir literatūra, informaciniais šaltiniais bei periodiniais reklaminiais leidiniais;
- Interaktyviais žemėlapiais: www.maps.lt, www.regia.lt.

1.8. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINAMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2022 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai.

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2020 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

Turto vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.

1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS

- Vertintojas pasinaudojo užsakovo pateiktais dokumentais bei jų kopijomis. Vertintojas detaliai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių, neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės, kadangi tai nėra vertinimo ataskaitos objektas.
- Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.
- Vertintojai neapžiūrėjo uždengtų, nematomų ar neprieinamų konstrukcijų ir daro prielaidą, kad šios konstrukcijos yra suremontuotos ir geroje būklėje, kadangi duomenų apie jų netinkamą būklę nebuvo, galimybės apžiūrėti nėra. Vertintojai negali pareikšti jokios nuomonės apie neapžiūrėtų konstrukcijų būklę ir ši ataskaita neturėtų būti traktuojama kaip objektų konstrukcijų būklės stabilumą patvirtinantis dokumentas.
- Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą, paslėptus defektus, jei pateiktų duomenų neatitikimas esamai turto būklei turėtų įtakos vertės nustatymui.
- Šios ataskaitos autoriai neatsako už juridinius klausimus, nekilnojamojo turto apmatavimus ir kitus atliktus darbus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turto vertę įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius veiksnius, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne nei nustatyta ataskaitoje, kadangi tokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytos turto apžiūros datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra, turto būklė iš esmės nepasikeitė, kadangi turto vertė nustatoma turto apžiūros dienai. Vertintojo nuomonė apie turto vertę galioja įvertinimo dieną. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę dėl vertinamo turto vertės. Ši nuomonė nėra privaloma užsakovui bei trečiosioms šalims. 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.
- Vertintojas neanalizavo turto savininko finansinės padėties bei turtinių įsipareigojimų. Vertintojo darbas nebuvo skirtas patikrinti turto savininko pateiktų dokumentų ir informacijos tikslumą, todėl vertintojas neatsako už nustatytą vertę, jei pateikti klaidingi duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojas diskretiškai elgėsi su informacija, kurią gavo iš užsakovo vykdydamas užsakymą, neteikė jos ir ateityje neteiks tretiesiems asmenims be užsakovo / savininko ar pastarojo įgalioto asmens sutikimo.
- Vertinimo ataskaita yra konfidencialus dokumentas, parengtas pagal užsakovo užsakymą ir skirtas naudoti vertinimo ataskaitoje nurodytam vertinimo atvejui ir tikslui.
- Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.
- Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.

- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamos ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti. Konkretūs faktiniai duomenys, kuriais remiantis buvo nustatyta vertė, laikomi bylose.
- Užsakovas patvirtina, kad vertinamo turto savininkas yra tinkamai informuotas apie vertinamo turto apžiūrą. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl klaidingos informacijos.
- Vertintojas vertindamas naudojasi informacija, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.
- VĮ Registrų centras nepateikia išsamių duomenų apie turtą, todėl vertintojas vadovaujasi tik jam žinoma informacija bei nagrinėja duomenis apie sandorius tokiu detalumu, kokį pateikia VĮ Registrų centras.
- Vertintojas pažymi, kad jam nėra žinomos visos lyginamųjų sandorių sudarymo aplinkybės, todėl nėra tiksliai žinoma, kuriems lyginamiesiems sandoriams buvo taikytas PVM mokestis. Atsižvelgiant į tai, kad VĮ Registrų Centras fiksuojami sandoriai yra pateikiami kartu su PVM (jei šis mokestis yra taikomas), vertintojo nuomone, lyginamuoju metodu nustatytoje turto rinkos vertėje PVM turi būti įskaičiuotas. Todėl, manoma, kad vykdant tokio turto pirkimo/pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokestį derėtų atimti iš šioje ataskaitoje nustatytos rinkos vertės. PVM tarifas turto vertinimo dieną – 21 proc.
- Teisės aktai imperatyviai nustato, kad teisingais laikomi tie nekilnojamojo daikto kadastro duomenys, kurie yra įrašyti viešame registre. Ši nuostata reiškia, kad vertintojas, nustatydamas turto vertę, privalo vadovautis viešo registro duomenimis, neatsižvelgdamas į faktiškai esamą, bet teisiškai neįregistruotą situaciją. Turto vertintojas neturi teisės aktų numatytos kompetencijos spręsti, ar statinio statyba ar rekonstrukcija vyksta pagal statybos leidimą. Tokio sprendimo teisė suteikta tik Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos pareigūnui. Turto vertintojas taip pat nėra kompetentingas tikslinti pastato kadastrinių duomenų. Metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-59, 29 punkto nuostata reiškia, jog vertintojas gali naudotis jam užsakovo pateiktais duomenimis tuo atveju, jeigu atitinkamos informacijos nėra viešame registre. Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnio, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 straipsnio 3 ir 4 dalių analizė suponuoja išvadą, kad teisingais laikomi tie nekilnojamojo daikto kadastro duomenys, kurie įrašyti viešame registre. Pasikeitęs pastato plotas (ar kitos techninės charakteristikos) laikomas teisingu tik nuo jo įrašymo viešame registre. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nuostata, kad kadastre įrašyti duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nepakeisti arba nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka, priešingai nei teigia pareiškėjai, turto vertintojas, nustatydamas turto vertę, privalo jais vadovautis, neatsižvelgdamas į teisėtu pagrindu atsiradusią faktinę vertinamo objekto būklę. Nei aptarti, nei jokie kiti teisės aktai nenustato išimčių, kad kadastro duomenims, esantiems nekilnojamojo turto registre, nesutampant su faktiniais, būtų galima vadovautis faktiniais duomenimis. (šaltinis: https://avnt.lrv.lt/lt/teisine-informacija/teismu-praktika/vertinimas-4#2.7.)
- Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto turto vertinimo, išskyrus įstatyme numatytus atvejus. Užsakovui pageidaujant, kad Vertintojas dalyvautų teismo ar kitos teisminės instancijos nagrinėjamoje byloje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas atskiras išankstinis susitarimas, už kiekvieną dalyvavimą atitinkamame procese numatantis papildomą Vertintojo atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.
- Vertintojo nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik vertės nustatymo dienai. Vertintojas neprisiima jokios atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir lemti rinkos situaciją, taip pat ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.

1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS

Žemiau yra pateikiamos prielaidos ir sąlygos, kuriomis remiantis buvo atliekamas vertinimas, tarp jų sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui, ir į kurias nebuvo atsižvelgta:

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje.
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą dėl vertinamo turto apžiūros.
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t. y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Atliekant vertinimą į bent kokį pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu, neatsižvelgiama.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei. Prielaidų taikymo motyvai:

  - atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
  - kai kurie iš ankščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
  - vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos sąvoką kaip apibrėžta TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.
- Vertintojai daro prielaidą, kad vertinamas objektas visais esminiais atžvilgiais tenkina reikalavimus, keliamus tokios paskirties objektams ir gali būti eksploatuojamas pagal visus teisės aktų reikalavimus, įskaitant statybos ir planavimo reikalavimus bei normas, priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, kitus norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu, kadangi kitokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusiu ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti. [1]

[1] *Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai, Vilnius 2005;*

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI

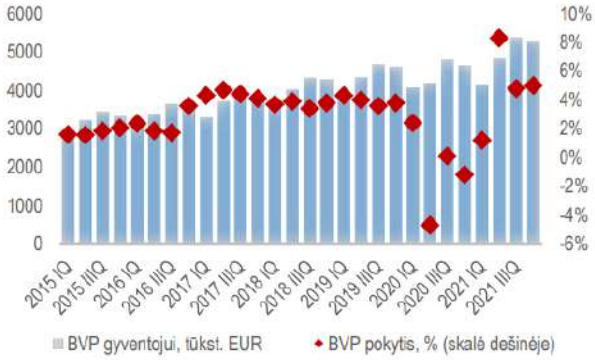
Tomas Kipišas, *Šiaulių banko Taupymo ir Investavimo produktų vadovas*

Tomas turi daugiametę patirtį tarpininkaujant finansų rinkose, valdant investicinius portfelius, analizuojant rinkas, administruojant investicinius produktus. Konsultuoja klientus investavimo rinkose klausimais, ruošia straipsnius, teikia rinkų komentarus žiniasklaidos priemonėms.

EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomikos augimas ir toliau išlieka vienas veržliausių Europoje. Pernai šalies BVP augo 5,1 proc., nepaisant didelių pandemijos iššūkių, griežto karantino ir sutrikusių tiekimo grandinių. Šio rezultato neturėtų sumenkinti pakankamai žema 2020-ųjų metų palyginamoji bazė, kuomet pasauliui smogė COVID-19 krizė, nes gan stiprus ekonomikos aktyvumas buvo jaučiamas daugelyje segmentų. Lietuvos ekonomikos atsparumą lėmė pakankamai subalansuota jos struktūra. Jeigu pirmoje metų pusėje dėl didelių pandemijos gniaužtų situaciją gelbėjo tarptautinė prekyba, tai antroje metų pusėje suspaustos spyruoklės principu iššovė vidaus vartojimas, kurį kėlė tiek vartotojų optimizmas, tiek dviženklis atlyginimų augimas. Galima sakyti, pernai nebuvo rimtesnių augimą slopinusių veiksnių. Vidaus paklausą taip pat papildomai stimuliavo rekordinis būsto rinkos aktyvumas. Tačiau neramina tai, kad už didžiąją dalį šio ekonomikos prieaugio per pastaruosius kelis ketvirčius atsakinga kainų dedamoji. Tai vienas iš šalutinių plataus masto paramos ekonomikai efektų.

Lietuvos BVP



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Vakarų rinkos taip pat išgyveno gerą pakilimo etapą – tarptautinės prekybos aktyvumas augo, nedarbas priartėjo

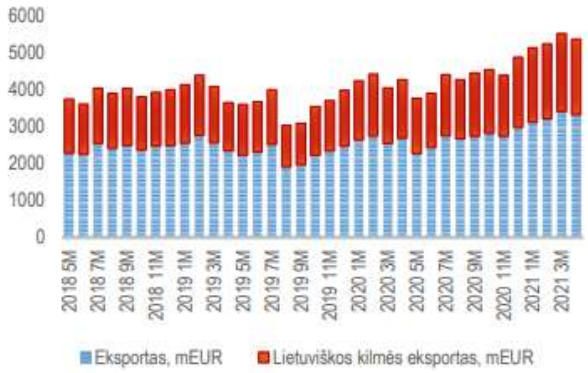
prie priešpandeminio lygio. Po lėtesnio augimo praėjusių metų pradžioje, pasaulio ekonomikos augimas antroje metų pusėje pademonstravo įspūdingą tempą. Slopstantys viruso židiniai ir spartėjanti vakcinacija sudarė palankias sąlygas mažinti ribojimus verslui ir namų ūkiams. Šiuos procesus puikiai išnaudojo ir Lietuva. Stiprus Vakarų ekonomikos atsigavimas užklupo pasaulio gamintojus nepasiruošusius ir šie neįstengė patenkinti globalios paklausos prekėms bei žaliavoms. Lietuvos gamybos įmonės pademonstravo lankstumą ir sėkmingai perėmė dalį užsakymų.

Prekių eksportas 2021 metais augo penktadaliu (20,5 proc.) ir buvo rekordinis, o lietuviškos kilmės prekių eksportas didėjo dar daugiau – 25,9 proc. Tokį didelį pokytį lėmė žema praėjusių metų bazė ir didelis eksporto gaminių kainų augimas. Puikius eksporto rezultatus pademonstravo šalies apdirbamoji pramonė. Labiausiai augo naftos produktų, baldų, plastikų ir jų gaminių eksportas. Lietuva daugiausiai eksportavo chemijos pramonės produkcijos (15,1 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (13,6 proc.) bei mineralinių produktų (10,4 proc.). Labiausiai augo naftos produktų, baldų, plastikų ir jų gaminių eksportas. Pagrindinės eksporto kryptys išliko tos pačios – Rusija, Latvija, Vokietija ir Lenkija. Lietuviškos kilmės prekės gabentos į Vokietiją, Jungtines Valstijas, Lenkiją, Latviją ir Nyderlandus. Iš lietuviškos kilmės prekių daugiausia eksportuota chemijos pramonės produkcijos (13,9 proc.), įvairių pramonės dirbinių (12,5 proc.), naftos produktų (12,4 proc.).

Nepaisant įspūdingų pereitų metų, Lietuvos eksporto ateitis išlieka miglota tiek dėl kilusių geopolitinių įtampų, tiek dėl Vakarų rinkose besipučiančių kainų, kurios iš vienos pusės didina gamintojų sąnaudas, iš kitos pusės kelia abejonių dėl atsigavimo tvarumo. Šiemet laukiama reikšmingo eksporto sulėtėjimo, nes vien užsiverianti Rusijos rinka, į kurią Lietuva pernai eksportavo daugiausiai, sukels nemažai praradimų.

Pridėjus energetikos krizę Europoje ir suirutę Kinijos nekilnojamo turto sektoriuje Kinijoje galimai turime uždelsto veikimo bombą, kuri didins neapibrėžtumą ir ribos tarptautinės prekybos raidą.

Užsienio prekyba

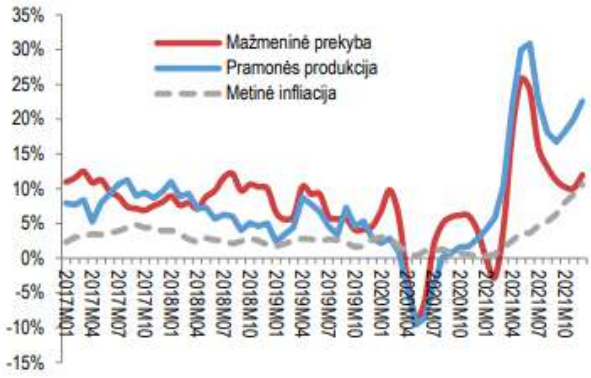


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Visgi, didžiausiu galvos skausmu praėjusiais metais buvo infliacija. Aukščiausią lygį nuo 2009 metų pasiekęs kainų augimas tapo didžiuliu netikėtumu daugeliui ekonomistų. Tokį kainų šoką lėmė daug veiksnių: pandemijos suvaržymai, sutrikusi tiekimo grandinė, Kinijos nulinė covid politika, ribojanti žaliavų pasiekiamumą, energetikos išteklių krizė, didelio masto ekonomikos skatinimo programos. Lietuvoje ir Estijoje vartotojų kainų augimas viršijo 10 proc. Metinė infliacija pernai gruodį Lietuvoje buvo antra didžiausia Europos Sąjungoje. Visgi toks kainų augimas neturėjo labai nustebinti, matant nevaldomą energetinių išteklių brangimą, kuris su tam tikru vėlavimu buvo perkeltas galutiniams vartotojams. Aukštos kainos apkarpė perkamąją galią ir sukėlė rimtą grėsmę vartojimo įpročiams. Brangstančios pirmo būtinumo prekės skatina atsisakyti nebūtiniausių ar prabangos prekių ir paslaugų. Šiemet dėl jau paminėtų pasaulinių procesų ir švelnėjant pandemijos ribojimams, vis

dar laukiama tolesnio kainų augimo pirmoje metų pusėje. Europos Komisija prognozuoja, kad antroje metų pusėje kainų kilimo tempas šiek tiek sulėtės ir vidutinė metinė infliacija Lietuvoje sieks 6,7 proc. Tuo tarpu 2023 metais, sprendžiantis iššūkiams dėl tarpinio ir galutinio vartojimo prekių trūkumo, infliacija šalyje sumažės iki 2,2 proc.

Ekonomikos aktyvumo rodikliai



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Nepaisant pakilusių kainų, vartotojų optimizmo nestigo. Dėl vakcinacijos pažangos iš pandemijos gniaužtų išsilaisvinę ir per karantiną sukaupę nemažas pinigų sumas, vartotojai plačiai atvėrė pingines. Vartotojų polėkio neslopino nei pandemijos bangos, nei infliacijos šuolis. Tokia jų elgsena davė stiprų impulsą į vidaus rinką orientuotoms veikloms - mažmeninės prekybos apimtys pernai augo 12 proc. Vien gruodžio pokytis siekė 17 proc. Ypač stipriai atsitiesė labiausiai nuo pandemijos nukentėję apgyvendinimo, maitinimo, turizmo, sporto, rekreacijos, pramogų ir kultūros sektoriai. Vien maitinimo sektoriaus apyvarta lyginamosiomis kainomis buvo 79 proc. didesnė nei prieš metus. Pernai vartojo visi – ne tik turtingiausieji, bet ir mažiau pasiturintys, sulaukę solidesnių atlyginimų ir didesnių pensijų. Visgi pirmasis šių metų ketvirtis prekybininkams bus gerokai prastesnis tiek dėl sumažėjusių pirkėjų srautų, tiek dėl išaugusių kainų.

Pagrindine šalies ekonomikos arterija laikoma pramonė praėjusių metų paskutinį ketvirtį buvo net 23 proc. didesnė (išskyrus naftos produktus) nei prieš metus. Pramonės įmonės sėkmingai susidorojo su tiekimo grandinės iššūkiais ir patenkino išaugusią užsakymų paklausą. Sektorių labiausiai į priekį vedė apdirbamoji pramonė, kuri pademonstravo dviženklį augimą tiek gamyboje, tiek eksporte. Didžiausiu augimu paskutinį ketvirtį išsiskyrė cheminių produktų, kompiuterinių, optinių, medicinos įrenginių, elektronikos, kitos įrangos gamyba. Nepaisant sėkmingų rezultatų, situacija pramonės įmonėms nelengvės, nes problemų kelia darbuotojų trūkumas, aukštos žaliavų kainos, taip pat neigiamas geopolitinių įvykių fonas.

Nepaisant vartotojų optimizmo ir augančių atlyginimų, situacija darbo rinkoje pakankami įtempta, nes laisvų darbo vietų skaičius buvo rekordinis, o atlyginimai arba verslo sąnaudos jau ketvirtus metus iš eilės augo dešimtadaliu ar daugiau. Kas trečia įmonė skundėsi darbuotojų trūkumu ir taip ribojo plėtros galimybes. Tiesa, nedarbo lygis paskutinį praėjusių metų ketvirtį sumažėjo iki 7 proc. ir nukrito į žemesnį lygį nei prieš pandemiją.

Spręsdama priklausomybės nuo besipučiančių darbo kaštų iššūkius, šalies pramonė reikšmingai padidino produktyviųjų investicijų apimtis - šios pernai augo dešimtadaliu. Tiesa, statybų sektoriaus rezultatai nebuvo vienalyčiai. Nors būsto rinkos plėtra buvo rekordinė, kiti segmentai stagnavo. Negyvenamosios paskirties raida buvo pakankamai vangi, o inžinerinių statinių segmentas net nepasiekė 2020-ųjų tempo. Paskutinį praėjusių metų ketvirtį statybų sektoriaus įtaka šalies BVP pokyčiui netgi buvo neigiama. Procesus

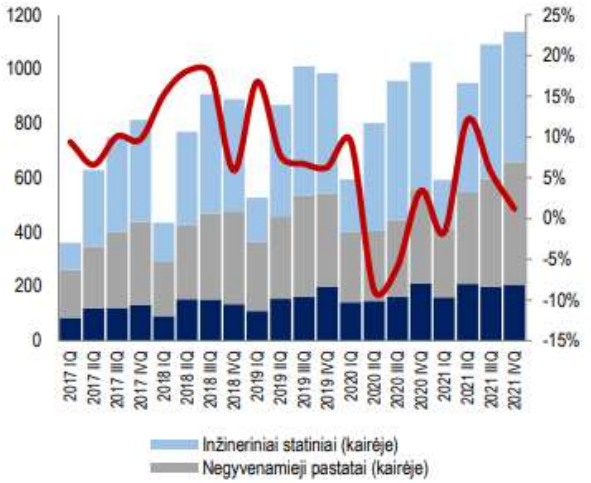
galėjo apsunkinti aukštos statybinių medžiagų kainos, medžiagų tiekimo sutrikimai, darbuotojų trūkumas.

Darbo rinka



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

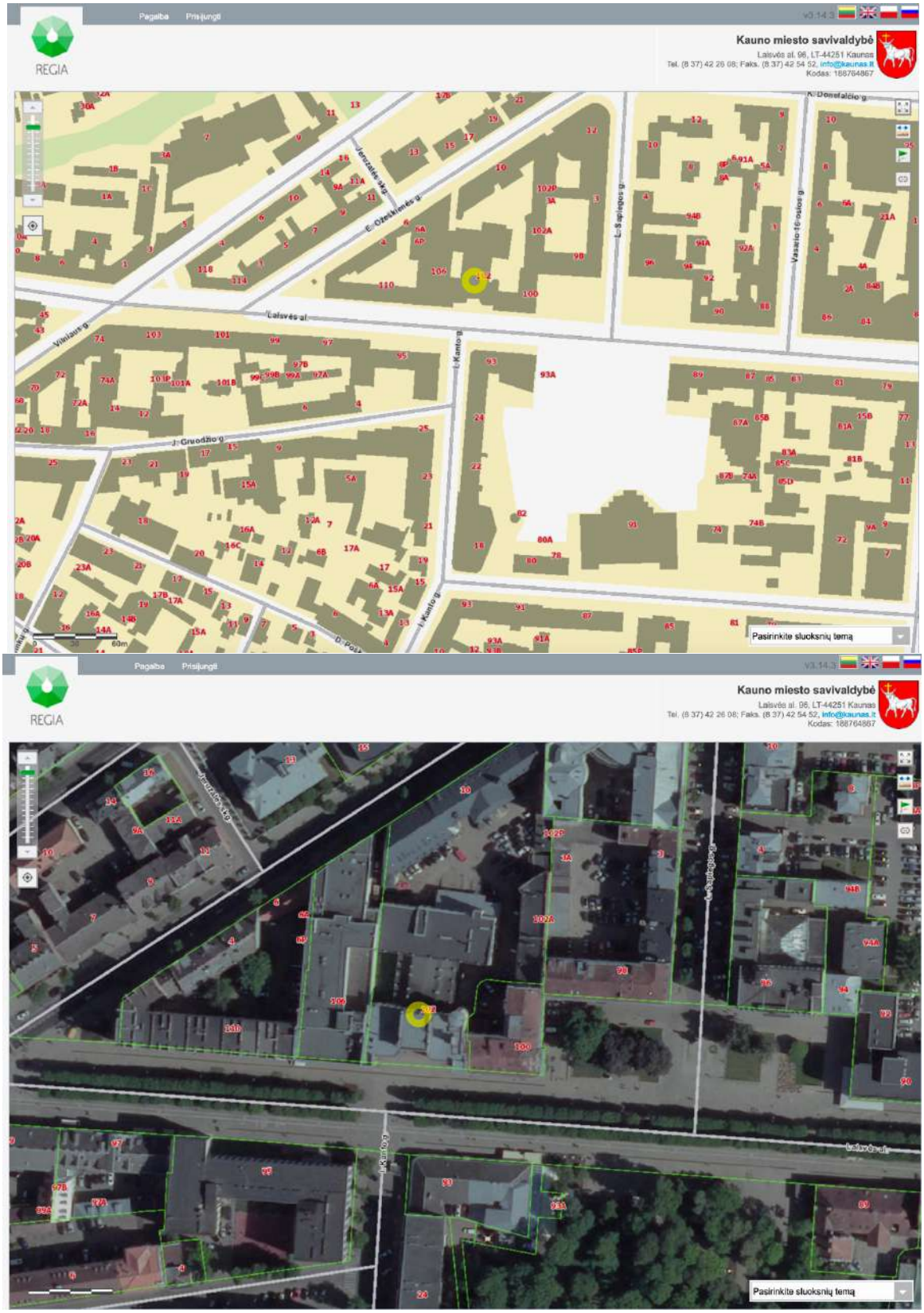
Nepaisant įspūdingų praėjusių metų, šių metų pradžia Lietuvos ekonomikai pakankamai nedėkinga. Gerokai išaugo rizikos židinių, kurie ribos mūsų šalies ūkio raidą. Plėtrą apsunkins ne tik dviženklė infliacija, bet ir reikšmingai išaugusi geopolitinė įtampa dėl kaimynystėje vykstančio karo. Pastaroji gali stipriai apkarpyti eksporto apimtis, sulėtinti gyventojų lūkesčius ir vartojimą. Eksportas pernai buvo vienas svarbiausių Lietuvos ūkio plėtros šaltinių. Neramu dėl Europą apėmusios energetikos krizės, sunku prognozuoti, kada ji atlėgs. Vartotojai, tikėtina, pirmenybę teiks pirmo būtinumo prekėms, atsisakydami ne pirmos svarbos arba prabangos prekių ir paslaugų. Nuo didesnio vidaus vartojimo sulėtėjimo kažkiek turėtų apsaugoti gyvenimas be karantino ir galimybė ekonomikai laisviau kvėpuoti, o rekordinės įmonių ir gyventojų santaupos ir ES parama suveiks kaip papildoma „pagalvė“. Europos Komisija prognozuoja, kad Lietuvos ekonomikos plėtra šiais ir kitais metais sieks 3,4 proc. kasmet.

Šaltinis: https://www.inreal.lt/file/2/1/4/5/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2021-2022_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT-Citynow_compressed.pdf [žiūrėta 2022-07-18]

2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS

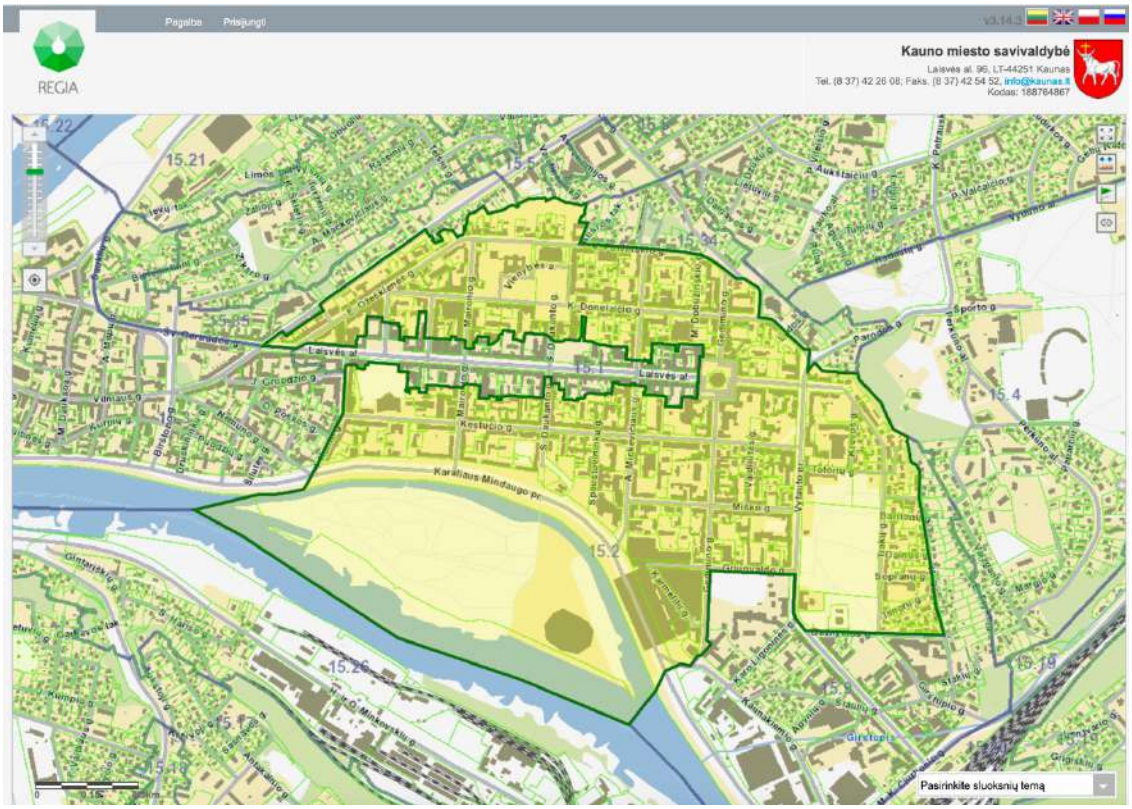
Vertinamas nekilnojamasis turtas yra Kaunas, Laisvės al. 102, 15.2. vertės zonoje.

Vertinamo turto, esančio, adresu Kaunas, Laisvės al. 102, vieta:



Šaltinis: http://www.regia.lt/map
Žiūrėta: 2022 m. rugpjūčio mėn. 05 d.

15.2 vertės zonos ribos:



Šaltinis: http://www.regia.lt/map
Žiūrėta: 2022 m. rugpjūčio mėn. 05 d.

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas[1]

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).

Kauno miesto savivaldybė priklauso Kauno apskričiai ir yra centrinėje šalies dalyje. 2.1 pav. Kauno miesto savivaldybės teritorija pažymėta balta spalva ir rodykle.

Kaunas įsikūręs Lietuvos vidurio lygumos pietrytiniame pakraštyje. Kaunas išsidėstęs dviejų didžiausių Lietuvos upių – Nemuno ir Neries slėnių terasose ir prie slėnių teritorijose. Iš Rytų miestą riboja Kauno marių telkinys, o iš šiaurės rytų — Gaižiūnų miškų masyvas.

Kauno miestas yra centrinėje šalies teritorijos dalyje, nuo sostinės yra nutolęs apie 100 kilometrų, nuo didžiausio šalies uosto Klaipėdos – 212 kilometrų. Kaunas yra pagrindinių Lietuvos susisiekimo kelių sankryžoje. Čia susikerta dviejų Europos transporto koridorių – IX-ojo ir I-ojo (Via Baltica) trasos. 13,8 km atstumu į šiaurės rytus nuo Kauno miesto centro yra įsikūręs tarptautinis Kauno oro uostas, išplėtota geležinkelio infrastruktūra.

Bendras miesto plotas – 15,7 tūkst.ha^2.

Šaltinis: KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

Vertinamas turtas yra Kaune, centrinėje miesto dalyje. Aplinkinėse teritorijose vyrauja daugiabučiai gyvenamieji namai, parduotuvės, paslaugų ir komercinės paskirties pastatai, Kauno aukštosios mokyklos LSMU, KTU, VDU, Kauno apygardos ir apylinkės teismų rūmai, Kauno soboras ir įrengti parkai - Ramybės parkas, Nemuno salosparkas, Santakos parkas, Žalgirio arena, netoliese yra autobusų stotelė.

Susisiekimo charakteristika:

Privažiavimas asfaltuotu keliu. Yra įrengti šaligatviai, apšvietimas.

Privažiavimo kelias iki vertinamo turto: Privažiavimo keliai asfaltuoti, šalia pastato yra automobilių stovėjimo aikštelė.

15.2 zona – Šiaurinė Naujamiesčio dalis – tai išskirtinė pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Kauno zona. Dideles nekilnojamojo turto kainas sąlygoja tai, kad šioje zonoje yra ribota nekilnojamojo turto pasiūla visuomeniniai, kultūriniai objektai, švietimo įstaigos, išvystyta infrastruktūra. Tai Kauno administracinis, visuomeninis centras. Šioje zonoje, yra vienas didžiausių Kaune Akropolio prekybos ir laisvalaikio centras. Į zoną patenka nekilnojamojo turto požiūriu unikalus objektas, Nemuno upėje esanti sala, kurioje yra didžiausia Kaune sporto arena. Didžioji dalis statinių yra prieškario ir pokario statybos. Aukštą nekilnojamo turto kainą šioje zonoje lemia jos būvimo vieta, zonos išsidėstymas netoli pagrindinės miesto gatvės (Laisvės alėjos). Nekilnojamojo turto požiūriu, objektai esantys Naujamiestyje, yra vieni iš patraukliausių. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos yra vienos didžiausių Kauno mieste, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną. *Šaltinis: KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA*

Užterštumo galimybė: atliekant šį vertinimą, atsižvelgiant į apžiūros metu Vertintojo stebėtus turto ir aplinkos išorinius požymius, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi.

2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai įrašomi į nekilnojamojo turto registrą. Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.

Nekilnojamojo turto registre registruojami šie nekilnojamieji daiktai, jeigu jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris:

- žemės sklypai;
- statiniai;
- butai daugiabučiuose namuose;
- patalpos.

Kartu su nekilnojamaisiais daiktais Nekilnojamojo turto registre registruojami daikto priklausiniai iš kito registro, nuosavybė, savininkas, juridinis pagrindas, valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, žymos, specialios naudojimo sąlygos, registro pastabos ir nuorodos, kita informacija, informacija apie išduotas galiojančias Pažymas sandoriui.

Turto juridinė charakteristika:

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 20/92456
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 1952-05-12

Adresas: Kaunas, Laisvės al. 102

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.	Pastatas - Įstaiga
Unikalus daikto numeris:	1993-4013-7026
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Administracinė
Žymėjimas plane:	1B6p
Statybos pabaigos metai:	1934
Baigtumo procentas:	100 %
Šildymas:	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų
Vandentiekis:	Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų šalinimas
Sienos:	Plytos
Stogo danga:	Metalas
Aukštų skaičius:	6
Bendras plotas:	4705.28 kv. m
Pagrindinis plotas:	3849.27 kv. m
Tūris:	25220 kub. m
Užstatytas plotas:	1782.00 kv. m
Koordinatė X:	6084667
Koordinatė Y:	493870
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė):	4240005 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas:	54 %
Atkuriamoji vertė:	1950301 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data:	2006-01-01
Vidutinė rinkos vertė:	2166068 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2011-11-10
Kadastro duomenų nustatymo data:	1994-12-16
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė:	F
Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti:	229.66 kWh/m2/m.

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.3.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	Akcinė bendrovė Lietuvos paštas, a.k. 121215587
Daiktas:	pastatas Nr. 1993-4013-7026, aprašytas p. 2.1. kiti statiniai Nr. 1993-4013-7137, aprašyti p. 2.11.
Įregistravimo pagrindas:	1952-04-10 DŽDT vykdomojo komiteto sprendimas Nr. 254 2002-12-31 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas 2005-12-23 Įsakymas Nr. 3-587
Įrašas galioja:	Nuo 2006-02-20

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1.	Nekilnojamasis daiktas įrašytas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, a.k. 188692688

Daiktas:	pastatas Nr. 1993-4013-7026, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2019-04-16 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-2826
Įrašas galioja:	Nuo 2021-12-16

7.3.	Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje) Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, a.k. 188692688
Daiktas:	pastatas Nr. 1993-4013-7026, aprašytas p. 2.1. pastatas Nr. 1993-4013-7015, aprašytas p. 2.2. pastatas Nr. 1993-4013-7037, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas:	1999-10-28 Įsakymas Nr. 292
Aprašymas:	2009.06.01 pranešimas Nr. 06-07
Įrašas galioja:	Nuo 2009-06-08

7.4.	Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas:	Telia Lietuva, AB, a.k. 121215434
Daiktas:	pastatas Nr. 1993-4013-7026, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2003-11-03 Nuomos sutartis Nr. 19-27 2003/LN-243
Plotas:	20.00 kv. m
Aprašymas:	Sutartis galioja 1 metus ir bus tęsiama kiekvieniems naujiems metams, bet ne ilgiau kaip iki nuosavybės teisės į išnuomotą turtą perėjimo kitam asmeniui ir ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui. (nuomojama patalpa-II-2)
Įrašas galioja:	Nuo 2005-07-22
Terminas:	Nuo 2003-11-03

8. Žymos:

8.1.	Naudojama universaliosioms pašto paslaugoms teikti Akcinė bendrovė Lietuvos paštas, a.k. 121215587
Daiktas:	pastatas Nr. 1993-4013-7026, aprašytas p. 2.1. pastatas Nr. 1993-4013-7048, aprašytas p. 2.6. pastatas Nr. 1993-4013-7059, aprašytas p. 2.7. pastatas Nr. 1993-4013-7068, aprašytas p. 2.8. pastatas Nr. 1993-4013-7104, aprašytas p. 2.9. pastatas Nr. 1993-4013-7126, aprašytas p. 2.10. kiti statiniai Nr. 1993-4013-7137, aprašyti p. 2.11.
Įregistravimo pagrindas:	2006-01-30 Įsakymas Nr. 3-34
Įrašas galioja:	Nuo 2006-02-09

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.2.	Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)
Daiktas:	pastatas Nr. 1993-4013-7026, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2019-08-01 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. AD-0198-02001/0
Įrašas galioja:	Nuo 2019-08-01
Terminas:	Nuo 2019-08-01 iki 2029-08-01

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija:
Žemės sklypo, kuriame yra statiniai, kadastrinis
Nr.: 1901/0152:7
Archyvinės bylos Nr.: 19/9663

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Juridinė charakteristika nustatyta naudojantis Nekilnojamojo turto registre įregistruotais nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimo duomenimis. Nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašas pateiktas ataskaitos prieduose.

2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas – Pastatas - Įstaiga, esantis Kaunas, Laisvės al. 102.

Pastatas - Įstaiga	
Paskirtis:	Administracinė
Statybos pabaigos metai: Baigtumo procentas: Šildymas: Vandentiekis: Nuotekų šalinimas: Sienos: Stogo danga: Aukštų skaičius: Bendras plotas: Pagrindinis plotas: Tūris: Užstatytas plotas:	1934 100 % Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų Komunalinis vandentiekis Komunalinis nuotekų šalinimas Plytos Metalas 6 4705.28 kv. m 3849.27 kv. m 25220 kub. m 1782.00 kv. m
Vidaus apdaila:	Sienų apdaila įvairi (dažyta, keraminės plytelės), grindų danga įvairi (akmens masės plytelės, keraminės plytelės, linoleumas ir kt.), lubų apdaila įvairi (dažytos, pakabinamos). Langai medinių rėmų, durys - įvairios (medinės, filinginės, plastiko rėmų su stiklais) (žr. skyrių „vertingosios savybės“
Išvada dėl būklės:	Vidutinė

Pažymėtina, kad vertintojas detaliai neanalizavo pastato konstrukcijų ir inžinierinės įrangos. Fizinė būklė nustatyta atlikus išorinę apžiūrą.

Pilnas pavadinimas Kauno centrinio pašto rūmai

Adresas Kauno miesto sav., Kauno m., Laisvės al. 102

Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)

Autorius: projekto autorius inžinierius Feliksas Vizbaras (1909–1970), restauracijos projekto autorė N. Švėgždienė

Stilius: modernizmas, tautinis stilius

1.1.2. tūris - sudėtinis, simetrinio plano, sudarytas iš 3 skirtingo dydžio bei aukščio dalių, išsidėsčiusių Š-P kryptimi: 4 a. P korpuso su užapvalintais kampais ties įgilinta 6 a. centrine dalimi, prie jo iš Š pusės prišlieto 2 a. operacijų salės korpuso, 2 a. su pastoge Š korpuso, su rūsiu, įrengtu po visu pastatu (XX a. II p. prie Š korpuso Š pusės pristatyti 1 a. 2 priestatai; -; TRP

1; BR Nr. 2, 3; IKONOGR Nr. 4-11; FF Nr. 1, 2, 23, 25, 28, 29, 31, 33; 2013 m.); stogo forma - lėkšta daugiašlaitė (-; -; IKONOGR Nr. 8, 9; FF Nr. 30; 2013 m.); stogo danga - skardos lakštų dangos tipas (-; būklė gera; FF Nr. 30; 2013 m.); kiti stogo elementai - ažūrinės metalinės atitvaros, įrengtos virš Laisvės al. fasado (išskyrus rizalitų ir centrinės dalies stogo perimetrą; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 13, 15-17, 19, 20; FF Nr. 1, 2, 4; 2013 m.); parapetai iš tinkuoto plytų mūro stulpelių, sujungtų metaliniais vamzdžiais (išskyrus Š korpuso Š fasado perimetrą; būklė patenkinama; FF Nr. 23, 25, 28, 29, 31, 33; 2013 m.); ventiliacijos kaminas virš P korpuso (-; būklė patenkinama; FF Nr. 30; 2013 m.);

1.1.3. aukštų išplanavimas - P korpuso I, II a., operacijų salės korpuso - bekoridorinis jungtinis išplanavimas su dominuojančiomis vestibiulio, II a. salės ir operacijų salės patalpomis; P korpuso III-V a., Š korpuso - kapitalinių sienų tinklas (-; būklė gera; BR Nr. 2, 6, 10, 11; IKONOGR Nr. 6-9; FF Nr. 60-63, 68-70, 82-84, 91, 92, 129, 134, 135, 137; 2013 m.); sienų angos, nišos - operacijų salės 6 stačiakampės formos nišos (nišose buvo patalpinti heraldiniai vitražiniai skydai, Kazio Šimonio paveikslai; būklė gera; FF Nr. 68, 69, 72, 73; 2013 m.); vidaus patalpų durų angos (išskyrus naujai suformuotas angas; būklė gera; BR Nr. 2, 6, 10, 11; IKONOGR Nr. 6-9; FF Nr. 63, 64, 69, 82, 88, 94, 102, 103, 123; 2013 m.);

1.1.4. fasadų architektūrinis sprendimas - fasadų architektūrinio sprendimo visuma (išskyrus Š korpuso Š fasado priestatus TRP4, TRP5; būklė gera; BR Nr. 3; IKONOGR Nr. 13, 15-23; FF Nr. 1-9, 23, 25, 28, 29, 31, 33; 2013 m.); fasadų architektūros tūrinės detalės - Laisvės al. fasado centrinė įgilinta dalis (-; būklė gera; BR Nr. 3; IKONOGR Nr. 13, 15-23; FF Nr. 1-3; 2013 m.); Laisvės al. fasado šoniniai rizalitai (-; būklė gera; BR Nr. 3; IKONOGR Nr. 13, 15-20, 22; FF Nr. 1, 4-6; 2013 m.); P korpuso Š fasado, Š korpuso Š fasado iškištų laiptinių tūriai (-; būklė gera; FF Nr. 23, 31, 32; 2013 m.); Laisvės al. fasado pagrindinio įėjimo tašyto rausvo granito portalas iš stilizuoto antablemento, paremto puskolonėmis (-; būklė gera; IKONOGR Nr. 16, 19-21; FF Nr. 1, 2, 8, 9; 2013 m.); Laisvės al. fasado V rizalito įėjimo portalas dengtas tašytu rausvu granitu; tašyto rausvo granito laiptų aikštelė, dekoruota juodo granito rombų piešiniu (-; būklė gera; FF Nr. 5, 13; 2013 m.); Laisvės al. fasado pagrindinio įėjimo tašyto rausvo granito pakopų lenkti laiptai; tašyto rausvo granito laiptų aikštelė, dekoruota juodo granito rombų piešiniu (-; būklė gera; IKONOGR Nr. 19, 21, 23; FF Nr. 10-12; 2013 m.); mozaikinio betono lenktos laiptų pakopos prie įėjimo į P korpuso Š fasado laiptinę (-; būklė bloga, patenkinama; FF Nr. 24; 2013 m.); fasadų apdaila ir puošyba - Laisvės al. fasado granitinė atminimo lenta, skirta Vytauto Didžiojo metams (1930) su profiliuotu apvadu, Vytauto Didžiojo, Lietuvos žemėlapio bareljefais, iškaltu įrašu (-; būklė gera; FF Nr. 4, 21; 2013 m.); Laisvės al. fasado cokolio tašyto granito apdaila (-; būklė gera; IKONOGR Nr. 16, 19-23; FF Nr. 1, 4, 5, 8, 10; 2013 m.); Laisvės al. fasado faktūrinio tinko ir betoninių dekoro elementų apdaila (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 16, 19, 20; FF Nr. 1-7, 15, 16; 2013 m.); laikrodžio ciferblato betoninis perimetrinis aprėminimas Laisvės al. fasade (-; būklė patenkinama; FF Nr. 22; 2013 m.);

1.1.5. konstrukcijos - pamatas su keraminių plytų mūro rūsio sienomis (pamatas netyrinėtas; rūsio sienų būklė gera; IKONOGR Nr. 5; FF Nr. 38, 40; 2013 m.); keraminių plytų mūro sienos (-; būklė gera, FF Nr. 1-8, 28, 29, 31-33; 2013 m.); gelžbetonio perdangos (-; būklė gera; žr. 13.1; FF Nr. 135, 137; 2013 m.); monolitinio gelžbetonio sijinė stogo konstrukcija (-; būklė gera; FF Nr. 124-126; 2013 m.); funkcinė įranga - P, Š korpusų laiptai L1-L4 su mozaikinio betono laiptų pakopomis ir aikštelėmis, ažūrinio metalo parapetu ir medžio porankiais (-; būklė patenkinama, gera; BR Nr. 2; FF Nr. 41-45, 47, 50, 55, 57, 58; 2013 m.); liftų šachtos laiptinėse L1, L4 (liftas laiptinėje L4 buvo skirtas kroviniams; liftų kabinos neišlikusios; būklė bloga; FF Nr. 56; 2013 m.); medinių pakopų laiptai, vedantys į P korpuso V, VI a., medinių stulpelių atitvara su profiliuotu ranktūriu (-; būklė patenkinama, gera; IKONOGR Nr. 9; FF Nr. 117, 118;2013 m.); technologinė įranga - laikrodžio elektrinės pavaros reduktoriaus korpusas su viduje esančiais dantračiais (-; būklė patenkinama; FF Nr.120-121; 2013 m.); laikrodžio ciferblatas su dvejomis rodyklėmis Laisvės al. fasade (-; būklė patenkinama; FF Nr. 22; 2013 m.); inžinerinė įranga - radiatoriai (išskyrus pakeistus; būklė patenkinama; FF Nr. 54, 82, 83, 111, 138; 2013 m.); stalių ir kitų medžiagų gaminiai - Laisvės al. fasado langų dvigubos profiliuotos konstrukcijos iš ąžuolo medienos su žalvariniais apkaustais ir mozaikinio betono palangės (išskyrus pakeistus langus; būklė patenkinama; FF Nr. 90, 107, 109-111, 113, 2013 m.); fasadų langų dvigubos medinės profiliuotos konstrukcijos su metaliniais apkaustais ir mozaikinio betono palangės (išskyrus operacijų salės vitražinius langus, rūsio langus; V, VI a. langai ir palangės pakeisti; būklė patenkinama; FF Nr. 25-27, 39, 70, 115, 116,

138; 2013 m.); Š korpuso R laiptinės langas iš stiklo blokelių (-; būklė bloga, patenkinama; FF Nr. 31, 32; 2013 m.); Laisvės al. fasado langų lenkti krištoliniai stiklai (dalis stiklų pakeista organinio stiklo gaminiais; būklė patenkinama; FF Nr. 4, 5, 7, 89, 90, 109, 111; 2013 m.); pagrindinio įėjimo 3 dvivėrės ąžuolinės įsprūdinės durys su įstiklinta viršutine dalimi ir viršlangiu; durų rankenos, metaliniai vyriai (-; būklė gera; FF Nr. 8, 9, 19, 20, 66; 2013 m.); I a. patalpų Nr. 2, 3 dvivėrės medinės įsprūdinės durys su įstiklinta viršutine dalimi ir viršlangiu, tarpdurių medinės plokštės; durų rankenos, metaliniai vyriai (-; būklė gera; FF Nr. 64, 67, 88; 2013 m.); operacijų salės 3 dvivėrės medinės įsprūdinės durys su įstiklinta viršutine dalimi ir viršlangiu; durų rankenos, metaliniai vyriai (-; būklė gera; FF Nr. 63, 80, 81; 2013 m.); dvivėrės ir vienvėrės medinės įsprūdinės vidaus durys su tarpdurių medinėmis plokštėmis, jų tipas (dalis durų remonto ir restauracijos metu buvo pakeistos; būklė gera; FF Nr. 94, 102, 103, 106, 114; 2013 m.); dvivėrės ir vienvėrės medinės įsprūdinės įstiklintos vidaus durys, jų tipas (dalis durų remonto ir restauracijos metu buvo pakeistos; būklė gera; FF Nr. 101, 102, 127; 2013 m.); dvigubos vienvėrės medinės įsprūdinės vidaus durys į P korpuso pastogę (-; būklė gera; FF Nr. 123; 2013 m.); langų ažūrinės metalinės atitvaros, įrengtos laiptinių tarpaukštinėse aikštelėse, P korpuso R rizalito patalpose; ažūrinės metalinės atitvaros, įrengtos prie Laisvės al. fasado centrinės dalies II a. langų (-; būklė patenkinama, gera; IKONOGR Nr. 20, 21; FF Nr. 3, 8, 51-53, 58, 59; 2013 m.); metaliniai ranktūriai, pritvirtinti prie Laisvės al. fasado cokolinės dalies (-; būklė patenkinama; FF Nr. 8, 10; 2013 m.);

1.1.6. patalpų architektūrinės detalės - vestibiulio stačiakampio skerspjūvio kolonos ir piliastrai (-; būklė gera; FF Nr. 60-63; 2013 m.); P korpuso V laiptinės piliastrai su stilizuotais kapiteliais (-; būklė gera; FF Nr. 48-50; 2013 m.); vidaus dekoras - pašto rūmų statytojų granitinė atminimo lenta (sąrašas) vestibiulyje (-; būklė patenkinama; FF Nr. 65; 2013 m.); I a. patalpos Nr. 2 lubų perimetrinės trafaretinės tapytos juostos fragmentas ir tapytos juostos dekoro tipas (-; būklė gera; FF Nr. 82-85, 87; 2013 m.); I a. patalpos Nr. 2 perimetrinio trafaretinio tapyto frizo fragmentas ir tapyto frizo dekoro tipas (-; būklė gera; FF Nr. 82-86; 2013 m.); I a. patalpos Nr. 2 lubų profiliuotas apvadas (-; būklė gera; FF Nr.82-84; 2013 m.); apšvietimo įranga - II a. salės reljefinis gipsinis lubų šviestuvas su stiklo gaubtu (-; būklė patenkinama; FF Nr. 91, 92, 98-100; 2013 m.); II a. salės reljefiniai gipsiniai sienos šviestuvai su stiklo gaubtais (4 vnt.) (-; būklė patenkinama; FF Nr. 91-93, 96, 97; 2013 m.); operacijų salės reljefiniai gipsiniai sienos šviestuvai su stiklo gaubtais (12 vnt.) (-; būklė patenkinama; FF Nr. 68-77; 2013 m.); lubų, sienų, kolonų apdaila - vestibiulio gipsinės kesoninės lubos (-; būklė gera; FF Nr. 60-63; 2013 m.); patalpų sienų, lubų tinko tipas, dalyje patalpų su polichrominiu dažymu; autentiško polichrominio dažymo atodangos (-; būklė gera; FF Nr. 61, 64, 68, 70, 84-87, 91-95, 101, 104, 105, 112, 129, 130; 2013 m.); Š korpuso I a. patalpų lubų profiliuoto tinko apvadas (pagalbinėse patalpose lubų apvado nėra; būklė gera; FF Nr. 129, 130; 2013 m.); vidaus patalpų kampo užapvalinimas tarp sienų ir lubų (pagalbinėse patalpose kampo užapvalinimo nėra; būklė patenkinama, gera; FF Nr. 101, 108, 111; 2013 m.); grindų danga ar dangos medžiaga, jos tipas - vestibiulio keraminių plytelių, „supintų“ į geometrinį liaudiškų audinių raštą, grindys (-; būklė patenkinama, gera; IKONOGR Nr. 14; FF Nr. 60-64; 2013 m.); P korpuso II-IV a. geometrinio piešinio medinių lentelių parketas, jo tipas (dalis parketo remonto metu pakeista; būklė patenkinama, gera; FF Nr. 91, 92, 107, 111, 114; 2013 m.); P korpuso VI a. medžio lentų grindų tipas (dalyje patalpų grindys neišliko; būklė patenkinama; FF Nr. 118; 2013 m.); Š korpuso šešiakampių keraminių plytelių grindys, apjuostos tamsesnio atspalvio apvadu, grindų tipas (apvadu apjuostos koridorių patalpos; dalyje patalpų plytelės neišliko; būklė bloga, patenkinama; FF Nr. 128, 131-138; 2013 m.);

1.1.7. interjeras - operacijų salės visumos sprendinys (išskyrus langų vitražus, atkurtą perimetrinio tapyto frizo dekorą su pašto ženklais, tris sienos nišos paveikslus, laikrodį, miestų herbus; būklė patenkinama; FF Nr. 68-79; 2013 m.); II a. salės visumos sprendinys (išskyrus tris sienos paveikslus; būklė patenkinama; FF Nr. 68-79; 2013 m.);

3. Pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis - I a. pašto, kultūrinė funkcija (-; -; -; 2013 m.);

4. Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio autentiškumas - Kauno miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (22149, U30);.

5. Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes - pastato sklypas buvo suformuotas remiantis 1847 m. caro patvirtintu Kauno miesto išplėtimo projektu. XIX a. II p. sklypas buvo užstatytas mediniais gyvenamaisiais

namais. 1929 m. Lietuvos susisiekimo ministerija išpirko sklypą ir paskelbė Pašto rūmų projekto konkursą. 1930 m. geriausiu buvo pripažintas inžinieriaus Felikso Vizbaro (1909-1970) projektas. Statyba, kurią vykdė rangovai J. Grodzenskis ir J. Kaplanas truko iki 1931 m. pabaigos. Rūmai atidaryti 1932 m. sausio 2 d. Kauno centrinio pašto rūmų statybos pradžia siejama su 1930 m., paskelbtais Vytauto Didžiojo metais. Rūmų statyboje dalyvavo tik vietiniai darbininkai, nebuvo kviesti užsienio specialistai, naudotasi išimtinai vietinėmis medžiagomis. Liftų įrengimą atliko akcinė bendrovė „Nemunas“, centrinio šildymo įrengimą - inžinieriai broliai Finkelšteinai, stalių darbus - fabrikas „Universal“, langų ir durų konstrukcijas - D. Aranauskas, krištolo stiklus - J. Kameneckis, mozaikinio betono laiptus - L. Tipografo įpėdiniai, gipso lipdinius - I. Smukliarskis, vandentiekį ir kanalizaciją - broliai Kurliandčikai, elektros įrenginius ir jų montavimą - akcinė bendrovė Lietuvos „Philips“, F. Sidreris. Pašto rūmų interjeras buvo dekoruotas žymiausių to meto dailininkų darbais: operacijų salės viršų puošė Vilniaus, Gardino ir Klaipėdos herbai ir trys dailininko Kazio Šimonio (1887-1978) paveikslai, kiek žemiau aplink visą salę 103 dailininko Petro Kalpoko (1880-1945) ir sūnaus Rimto Kalpoko (1908-1999) tapyti Lietuvos pašto ženklai. 1935 m. pagrindiniame fasade buvo įmontuotas elektrinis laikrodis. Pastatas tapo vienu svarbiausių architektūrinių laikinosios sostinės akcentų. 1934-1935 m. sklypo Š dalyje, prie E. Ožeškienės gatvės pagal inžinieriaus Felikso Vizbaro projektą buvo pastatyta Automatinė telefonų stotis, kurią sudarė 3 korpusai: 2 prie gatvės ir 1 statmenai jiems - kieme. Automatinė telefonų stotis priklausė Lietuvos pašto valdybai, todėl su centrinio pašto rūmais turėjo bendrą sklypą ir 2 vidinius kiemus. 1944 m. Automatinės telefonų stoties kiemo korpusas buvo susprogdintas. Kauno centrinio pašto rūmų paskirtis išliko nepasikeitusi nuo jų pastatymo iki šių dienų.
(šaltinis: https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-detail/dbcbf1c8-b4a5-4c31-b04a-b3108362685c)

Veiksniai, turintys įtakos turto vertei:
Vertinamas turtas galėtų būti patrauklus dėl šių savybių (svarbiausi teigiami veiksniai vertinamo turto vertę):

- nekilnojamojo turto potencialo požiūriu, vertinamo objekto lokalizacija yra patraukli komercinei veiklai;
- išvystyta vietovės inžinerinė infrastruktūra;
- įstaigos pastatas yra vidutinės būklės bei tinkamas eksploatuoti.

Faktoriai, galintys turėti neigiamos įtakos vertinamo turto patrauklumui (svarbiausi neigiami vertės veiksniai):

- dalis patalpų nėra naudojamos, apleistos.
- reikalingos papildomos investicijos vidaus apdailai.

Vertinamas turtinis kompleksas yra ant nuomojamo valstybinės žemės sklypo, kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 1901/0152:7 Kauno m. k.v., paskirtis- Kita, plotas - 0.5638 ha.

2.5. IŠVADOS DĖL VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS

- ✓ Vertinamo nekilnojamojo turto buvimo vieta yra komerciniu požiūriu patrauklioje vietoje, patogus susisiekimas, geras matomumas;
- ✓ geras socialinės ir inžinerinės infrastruktūros išvystymo lygis vietovėje.

2.6. RINKOS KONJUNKTŪRA

Pasiūla ir paklausa rinkoje - Analogiško turto pasiūlos ir paklausos lygis rinkoje vidutinis.
Išvados - Turto patrauklumą didina komerciniu požiūriu patrauklis vieta, geros susisiekimo sąlygos, geras vietovės infrastruktūros išvystymo lygis.
Vertinamo turto likvidumas – vidutinis. Analogiško turto pasiūlos ir paklausos rinkoje lygis vidutinis.

2.7. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

Turto vertės koncepcijos pamatas yra geriausias turto panaudojimas, apibrėžiamas kaip labiausiai tikėtinas fiziškai įmanomas turto panaudojimas, tinkamai pagrįstas, teisiškai leistinas ir finansiškai įmanomas, kurio dėka vertinamas turtas įgauna aukščiausią vertę. Panaudojimas, kuris nėra leistinas teisiniu požiūriu bei įmanomas fiziniu, negali būti laikomas geriausiu.

Atsižvelgiant į turto fizinius, ekonominius faktorius bei ateities perspektyvas, galima teigti, kad vertinamo turto panaudojimas esamai paskirčiai yra geriausias vertinamo objekto panaudojimas.

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Vertinamas turtas neturi plėtros ir (arba) alternatyvaus panaudojimo galimybių.

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI

Lyginamasis metodas [1]

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas, leidžiantis nustatyti vertę lyginant vertinamą turtą su analogišku ar panašiu žinomos kainos turtu. Pagal šį metodą pirmiausia nustatoma neseniai rinkoje įvykdytų sandorių analogišku ar panašiu turto sandorių kaina. Jeigu neseniai buvo įvykdyti keli tokie sandoriai, gali būti tikslinga įvertinti į pardavimo sąrašus įtraukto ar siūlomo parduoti analogiško ar panašaus turto kainą, aiškiai nustačius, kad tokia informacija yra aktuali ir kritiškai išanalizuota. Taip pat gali prireikti tokią informaciją apie kainas atitinkamai koreguoti, siekiant parodyti galimus skirtumus tarp faktinių sandorių ir vertinimo pagrindo, ir atsižvelgti į tokiam vertinimui atlikti priimtas prielaidas. Taip pat gali skirtis į kitus sandorius įtraukto ar kito vertinamo turto teisinės, ekonominės ir fizinės savybės.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Turto vertintojas nagrinėjo panašių pastatų kompleksų pirkimo – pardavimo sandorius artimoje turtui aplinkoje, kurie įvykę per paskutinius 36 mėnesius. Vertintojas suformavo užklausą VĮ Registrų centras pagal tokius parametrus: Kauno m. sav., sandorio objektai - Past, turto paskirtis - Administracinė, įsigytas plotas 1500 ... 15000, sandorio data 2016-04 ... 2019-03. Vadovaujantis gautais atsakymais, vertintojas daro išvadą, kad rinkoje įvyko pakankamai panašaus turto sandorių, todėl lyginamasis metodas buvo taikomas.

Pajamų metodas [1]

Pajamų metodas – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę. Pagal šį metodą vertinamos pajamos, kurias turtas sukurs per naudingo tarnavimo laiką ir nurodoma jo kapitalizuota vertė. Kapitalizavimas yra pajamų perskaičiavimas į kapitalo sumą taikant atitinkamą diskonto normą. Pajamų srautas gali būti pakeistas pagal sutartį ar sutartis, arba jis gali būti kuriamas ne pagal sutartį, pvz., pelnas, numatomas gauti naudojant ar turint turtą. Pagal pajamų metodą turtas gali būti vertinamas taikant tokius skaičiavimo būdus:

- pajamų kapitalizacija, kai bendra kapitalizacijos norma yra pritaikoma vieno reprezentatyvaus laikotarpio pajamoms;
- diskontuotasis pinigų srautas, kai diskonto norma taikoma kelių būsimų laikotarpių pinigų srautams, diskontuotiems iki dabartinės vertės;
- įvairūs alternatyvūs kainos skaičiavimo būdai.

Pajamų metodas gali būti taikomas įvertinti įsipareigojimus apskaičiuojant pinigų srautus, reikalingus įsipareigojimui aptarnauti, kol jis yra įvykdyti.

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynųjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolygiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jei būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir

---

[1] *Lietuvos respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio mėn. 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika";*

geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama: pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Atsižvelgiant, jog vertinamas turtas yra nuomojamas ir gaunamos pastovios pajamos, todėl metodas yra taikomas, kadangi yra pakankamai informacijos metodui taikyti.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės

Vertintojų nuomone, nustatant vertinamo nekilnojamojo turto vertę pajamų metodu, objektyviausia ir patikimiausia būtų naudoti ***diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą***. Šis skaičiavimo būdas skiriasi nuo kapitalizavimo skaičiavimo būdo tuo, jog šiuo atveju pajamų ir kapitalo rodiklių analizės sudaromos visam apsibrėžtam investavimo laikotarpiui, be to šis metodas leidžia įvertinti nestabilių piniginių srautų įtaką vertinamo turto vertei. Atsižvelgdami į pastaraisiais metais susidariusią nestabilią (kintančią) padėtį Lietuvos ekonomikoje bei nekilnojamojo turto rinkoje, vertintojai nusprendė atsisakyti pajamų kapitalizavimo – t.y., skaičiavimo būdo, kurio rezultatai gali būti patikimi, tik tuo atveju kai, kai numatomi grynųjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Kadangi vertintojų nuomone, esama situacija neleidžia prognozuoti vienodų (stabilių) kasmetinių srautų, geriausiai turto vertę atspindės skaičiavimai atlikti diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu.

Išlaidų (kaštų) metodas [1]

Pagal išlaidų (kaštų) metodą vertė nustatoma remiantis ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiantį turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.

Šis metodas grindžiamas principu, kad jeigu gaištamo laiko, nepatogumo, rizikos ar kiti veiksniai nėra aktualūs, kaina, kurią už vertinamą turtą pirkėjas mokėtų rinkoje, nebūtų didesnė, nei kainuotų analogišką turtą nusipirkti ar pasigaminti. Dažnai dėl amžiaus ar nusidėvėjimo vertinamas turtas yra mažiau patrauklus, nei alternatyvus turtas, kurį galima nusipirkti ar sukurti. Tokiu atveju, priklausomai nuo taikomo vertinimo pagrindo gali prireikti koreguoti alternatyvaus turto savikainą.

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma rinkos verte. Kadangi lyginamuoju ir/ar pajamų metodais vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas ir metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinis režimas (nuosavybės teisės, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialiosios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Lyginamasis metodas

Rinkos analizės pagrindas yra duomenys apie turto pirkimo – pardavimo ir nuomos atvejus iš turto vertintojo asmeninio duomenų banko, valstybinių ir kitų duomenų bankų, sandorių dalyvių, notarų biurų, nekilnojamojo turto prekybos firmų ir agentūrų apklausos, iš kitų informacijos šaltinių (specializuotų periodinių leidinių, interneto svetainių). Jeigu nėra informacijos apie sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Taikant lyginamąjį metodą:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas arba informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas;
- 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.

Analogiško ar panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo aplinkybės.

Objektai, su kuriais yra lyginamas vertinamas turtas ir kuriems buvo atliekamos kainų pataisos, buvo atrinkti vadovaujantis šia tvarka:

- vertintojai, atsižvelgiant į vertinamo turto tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes, iš vertintojo asmeninės duomenų bazės atrinko objektus pagal suformuotus kriterijus: turto paskirtį, sandorio/pasiūlos laiką (sandoriai įvykdyti/objektas pasiūloje atsirado per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas objektas bei kuo artimesniam sandorio laikui), objekto plotą bei kitus reikšmingus kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.

- iš visų vertintojo užklausoje esančių lyginamųjų sandorių/ofertų, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, vertintojai parinko, jų nuomone, labiausiai panašius į vertinamą objektą lyginamuosius objektus. Vertintojai skaičiavimuose naudojo tuos sandorius/ofertas, apie kuriuos vertintojas disponuoja daugiausia informacijos (t. y. reikšmingos detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių).

Taikant lyginamąjį metodą, objektai vertinami pagal tokius kriterijus:

- Rinkos sąlygų (laiko) – parodo rinkos vertės kitimo dydį laiko atžvilgiu;
- Vietovės – kai palyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos skiriasi.
- Fizinės būklės – vertintojas daro prielaidą, kad vertinamo turto būklė proporcingai priklauso nuo pastato statybos/rekonstrukcijos metų
- Dydžio (ploto) – kai objektų plotų skirtumai yra reikšmingi ir turi įtakos 1 kv. m rinkos vertei.

Koreguojant lyginamųjų objektų pardavimo kainas, daromos lyginamo objekto pataisos orientuojantis į vertinamąjį objektą, todėl vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama kaip analogo pardavimo kainos ir patikslinimų vertės suma. Jeigu lyginamojo objekto vertės elementas yra geresnis nei vertinamo, tai atliekamos pataisos mažėjimo linkme, ir atvirkščiai, jei vertinamo objekto charakteristikos geresnės, analogo kaina didinama. Koregavimai gali būti skirtingų rūšių. Atliekant procentinius pataisymus, analogo arba lyginamo vieneto kaina dauginama iš procentinio dydžio arba atliekami piniginiai koregavimai (santykiniai ar absoliutūs). Atliekant analogo kainos koregavimą, nustatomi pataisymų dydžiai. Jie nustatomi keliais būdais. Pirmas - porinių pardavimų analizė - atliekama, kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkrečios charakteristikos indėlis vertei. Antrasis pataisymų vertinimo metodas yra tiesinė charakteristikų analizė, kai analizuojamos vertinamo objekto ir analogų charakteristikos. Darant (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, yra taikomas porinių pardavimų analizės modelis.

Rinkos vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$RV=\sum_{kai\ i=1}^{n}(PK * PV1 * PV2 *\ldots* PVk) * ksv$$

kur RV - vertinamo objekto rinkos vertė, PK - palyginamojo objekto pardavimo kaina, PV - patikslinimų koeficientai, k_{sv}- svertinis vidurkis, n - objektų skaičius.

Svertinį vidurkį 1712 m. įvedė anglų matematikas, astronomas ir filosofas Rodžeris Kotsas (1682- 1712, Roger Cotes) – inovatyvus edukatorius ir populiarintojas, antrojo Niutono „Principia“ redaktorius.

Jei turime realiųjų skaičių aibę {x1, x2, ... xn} su atitinkamais jų (teigiamais realiaisiais) svoriais {w1, w2, ... wn}, tada svertinis vidurkis paskaičiuojamas taip:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^{n} w_i x_i}{\sum_{i=1}^{n} w_i},$$

Svertinis vidurkis yra panašus į aritmetinį vidurkį, tačiau atsižvelgia į tai, kad kai kurios reikšmės yra svarbesnės - ir jeigu visi svoriai yra vienodi, tada abu šie vidurkiai sutampa.

Kai svoriai normalizuoti (t. y., kai svorių suma lygi 1), svertinis vidurkis tampa matematine viltimi ir pats yra atsitiktinis dydis. Nekoreliuojantiems stebėjimams su standartiniais nuokrypiais si, svertinis skirtinio vidurkis turi standartinį nuokrypį:

$$\sigma(\bar{x}) = \sqrt{\sum_{i=1}^{n} w_i^2 \sigma_i^2}$$

Tuo atveju, kai visų stebėjimų standartiniai nuokrypiai vienodi (d = si), svertinis skirtinio vidurkis bus lygus standartiniam nuokrypiui:

$$\sigma(\bar{x}) = d\sqrt{V_2}$$

čia: V2 yra dydis $V_2 = \sum_{i=1}^{n} w_i^2$ toks, kad $1/n \le V_2 \le 1$ turi minimalią reikšmę, kai visi svoriai vienodi, o maksimalią, kai visi svoriai, išskyrus vieną, yra lygūs 0. Antruoju atveju turime $\sigma(\bar{x}) = d/\sqrt{n}$ susijusią su centrine ribine teorema. *Šaltinis: http://www.vartiklis.lt/science/math/stat-notions.html*

Lyginamųjų objektų parinkimo pagrindimas.

VĮ Registrų centras duomenų bazėje vertintojas suformavo užklausą pagal tokius parametrus: Kauno m. sav.,Klaipėdos m. sav., turto paskirtis - Administracinė, sandorio tipas - Pirkimas, Įsigytas plotas 300 ... 12000, sienos - Plytos, statybos pabaigos metai 1900 ... 1940, sandorio data 2019-09 ... 2022-08. Iš gautų sandorių vertintojas pasirinko vėliausiai parduotus, buvo atmesti sandoriai su didžiausiomis ir mažiausiomis vertėmis, ir pasirinkti šie lyginamieji objektai:

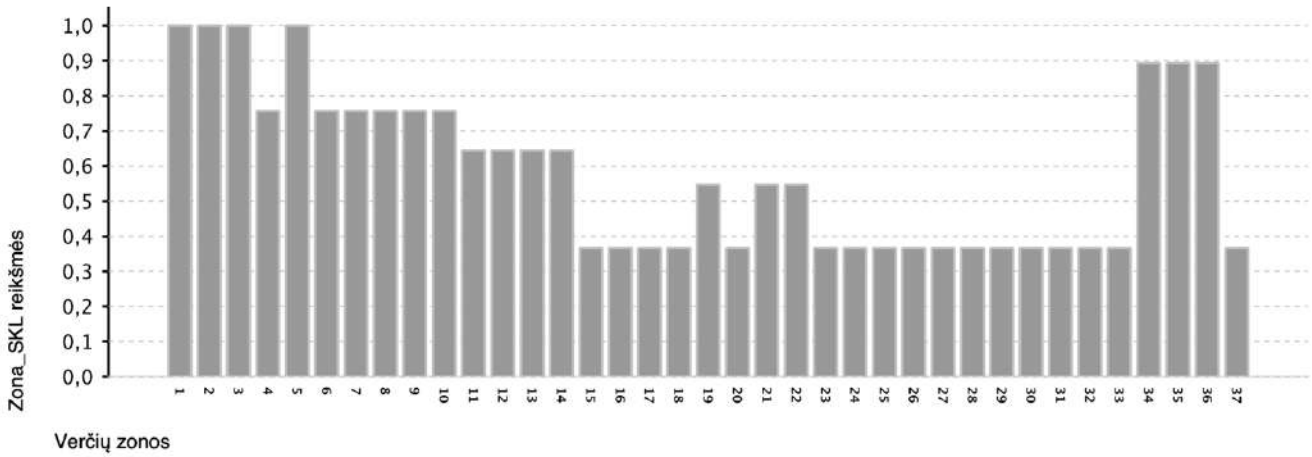
Ataskaitos ID	Sand ID	Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Dokumento tipas	Obj. Sk	Kainos pavadinimas	Suma	Vnt.kaina	Įsigyta statinių	Įsigyta sklypų	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis
2120400615	11249941	2022-07	Past	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	340000	479.00 Eur/m2	1	0	15.22	Kauno m. sav., Kaunas, Raudondvario pl. Nr. 70..80	Įstaiga	Administracinė
2120400615	11229407	2022-05	Patal	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	290000	728.00 Eur/m2	1	0	15.2	Kauno m. sav., Kaunas, Gedimino g. Nr. 10..20	Administracinės patalpos	Administracinė
2120400615	11208353	2022-04	Patal	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	2	Kelių daiktų įsigijimo kaina	2014200	1742,58351	2	0	15.1	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 80..90	Patalpos	Administracinė
												15.1	Kauno m. sav., Kaunas, Vasario 16-osios g. Nr. 1..10	Bankas	Administracinė
2120400615	11119420	2021-11	NV	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	3	Kelių daiktų įsigijimo kaina	670000	543,363664	2	1	15.9	Kauno m. sav., Kaunas, Vytauto pr. Nr. 1..10	Žemės sklypas	Kita (žemės)
												15.9	Kauno m. sav., Kaunas, Vytauto pr. Nr. 1..10	Administracinis pastatas	Administracinė
												15.9	Kauno m. sav., Kaunas, Vytauto pr. Nr. 1..10	Kiemo statiniai	Kiti inžineriniai statiniai
2120400615	11113604	2021-10	Patal	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	2600000	864.00 Eur/m2	1	0	15.2	Kauno m. sav., Kaunas, E. Ožeškienės g. Nr. 10..20	Įstaigos patalpos	Administracinė

Naudojimo būdas	Plotas	Įsigytas plotas	Tūris	Baigtumas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Rekonstravimo pabaiga	Sienos	Šildymas	Vandentiekis	Kanalizacija	Aukštas	Aukštų sk.	Našumo balas
	709.9	709.9	3593	100		1938		Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas		2	
	398.36	398.36		100	1935	1935		Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas		4	
	656.69	656,69		100	1905	1967	2008	Plytos	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	1	3	
	499.18	499,18		100		1927	2008	Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	1	2	
Komerc.paskirties objektų teri	0.0549	0.0549												40
	1233,06	1233.06	5708	100	1936	1936	1963	Plytos	Vietinis centrinis šildymas	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas		3	
						1936								
	3009.47	3009.47		100	1938	1938	2006	Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	1	3	

Pataisų skaičiavimas:

Rinkos sąlygų (laiko) pataisa – parodo rinkos vertės kitimo dydį dėl rinkos sąlygų pokyčių laiko atžvilgiu. Koeficientas nustatytas išanalizavus pastarųjų 36 mėnesių panašaus turto pardavimo rinką Kauno mieste. Padaryta išvada, kad iki turto vertinimo dienos žymus panašaus turto vertės zonoje arba panašiose zonose kainų kitimas laiko atžvilgiu nepastebėtas, rinkos konjunktūra išlieka pastovi, nėra aiškios laiko ir kainos priklausomybės, turto panašaus turto realizavimo laikotarpis min 18 mėn. Koeficientas priimamas 1,00.

Vietovės pataisa. Taikoma tada, kai palyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, nei vertinamas turtas. Pataisos koeficientai apskaičiuojami remiantis Valstybės įmonės Registrų centro patvirtintais masinio vertinimo duomenimis paskelbtais internetiniame tinklalapyje https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=56 Dokumento pavadinimas: *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*, administracinės paskirties objektų modelio grafikas skirtas nustatyti vietos įtaką objekto vertei.

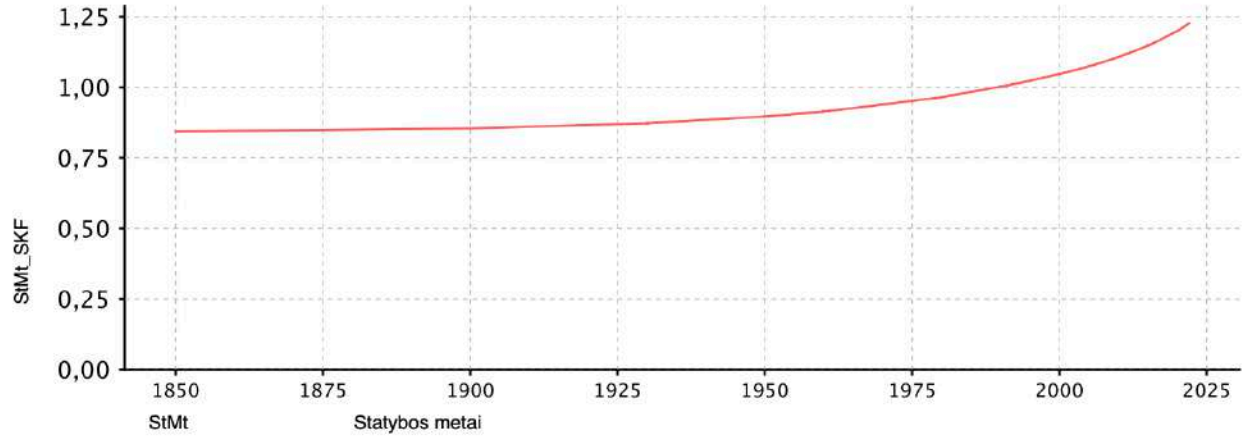


Vertės zonos pataisa			
		koeficientas	pataisa
vertinamas	15.2	1,00	
1 objektas	15.22	0,55	1,81818
2 objektas	15.2	1,00	1,00000
3 objektas	15.1	1,00	1,00000
5 objektas	15.9	0,75	1,33333
6 objektas	15.2	1,00	1,00000

**Apskaičiuojamas: Vertinamo objekto pataisos koeficientas/Lyginamojo objekto pataisos koeficientas.*

Statybos metų pataisa. Nesant kitų viešai prieinamų duomenų apie lyginamųjų objektų būklę, vertintojas daro prielaidą, kad lyginamųjų objektų būklė proporcingai priklauso nuo pastato statybos/rekonstrukcijos metų, konstruktyvo tipo, komunikacijų (ne-)buvimo. Pataisos koeficientai apskaičiuojami remiantis Registrų centro vertinimo modelių lyginamuoju metodu administracinės paskirties turtui Kauno m. dokumente pateiktais duomenimis apie statybos metų įtaką turto vertei *(šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=56)*

Statybos metai	StMt_SKF	0.99



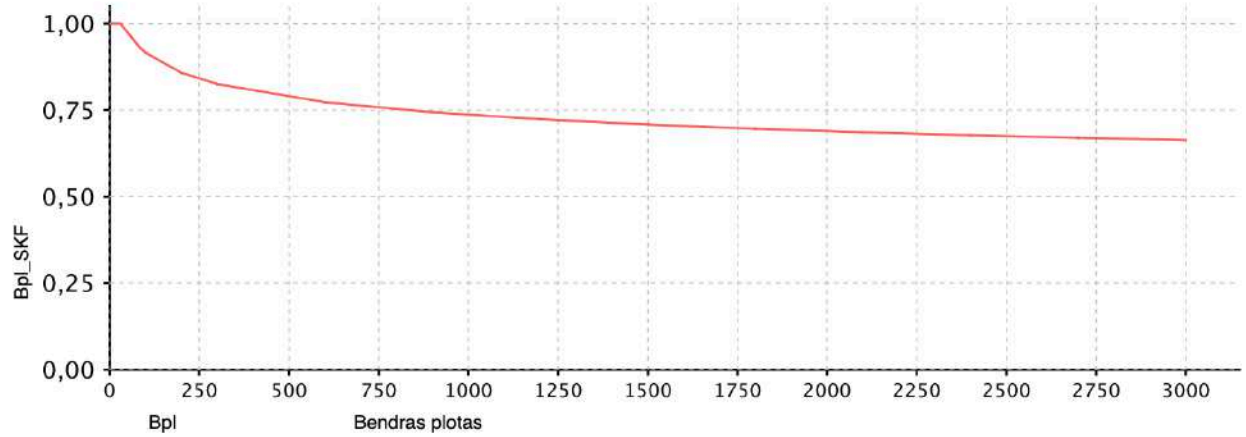
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

Būklės pataisa			
		koeficientas	pataisa
vertinamas	1934	0,8216289	
1 objektas	1938	0,8216289	1,000000
2 objektas	1935	0,8216289	1,000000
3 objektas	1927/2008, 1967/2008	0,9640152	0,852299
4 objektas	1936/1963	0,8216289	1,000000
5 objektas	1938/2006	0,8791429	0,934579

**Apskaičiuojamas: Vertinamo objekto pataisos koeficientas/Lyginamojo objekto pataisos koeficientas.*

Dydžio (ploto) pataisa. Pataisos koeficientai apskaičiuojami remiantis Registrų centro vertinimo modelių lyginamuoju metodu administracinės paskirties turtui Kauno m. dokumente pateiktais duomenimis apie dydžio įtaką turto vertei *(šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=56)*

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01



Dydžio pataisa			
		koeficientas	pataisa
vertinamas	4705,28	0,66	
1 objektas	709,90	0,76	0,87
2 objektas	398,36	0,78	0,84
3 objektas	1155,87	0,78	0,84
4 objektas	1233,06	0,73	0,90
5 objektas	3009,47	0,68	0,97

*Apskaičiuojamas: *Vertinamo objekto pataisos koeficientas/Lyginamojo objekto pataisos koeficientas.*

Sklypo pataisa. Pataisos koeficientai apskaičiuojami remiantis Valstybės įmonės Registrų centro patvirtintais masinio vertinimo duomenimis paskelbta internetiniame tinklalapyje https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=56 sklypo įtaką rinkos vertei – 15 proc. Lyginamajam objektui 4 pataisa lygi 0,85.

Skaičiavimai:

Analogai (naudoti lyginamieji objektai)	1	2	3	4	5
1 kv.m kaina	479	728	1742,58	543,36	864
Sandorio data	*Jul-22*	*May-22*	*Apr-22*	*Nov-21*	*Oct-21*
Vertės zona	*15.22*	*15.2*	*15.1*	*15.9*	*15.2*
Plotas, kv.m	*709,9*	*398,36*	*1155,87*	*1233,06*	*3009,47*
Statybos metai	*1938*	*1935*	*1927/2008, 1967/2008*	*1936/1963*	*1938/2006*
Konstruktyvas	*plytos*	*plytos*	*plytos*	*plytos*	*plytos*
Sklypo plotas, ha				*0,0549*	
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Rinkos sąlygų (laiko) pataisa	479,00	728,00	1742,58	543,36	864,00
	1,818	1,000	1,000	1,333	1,000
Vietos pataisa	870,91	728,00	1742,58	724,48	864,00
	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
Sklypo pataisa	870,91	728,00	1742,58	615,81	864,00
	1,00	1,00	0,85	1,00	0,93
Būklės pataisa	870,91	728,00	1485,20	615,81	807,48
	0,87	0,84	0,84	0,90	0,97
Dydžio pataisa	755,25	614,97	1254,61	556,20	783,49
Pataisyta kaina	755,25	614,97	1254,61	556,20	783,49
Galutinė pakoreguota kaina					
Svertinis reikšmingumo koeficientas	0,02	0,29	0,24	0,14	0,31
Galutinė suderinta kaina			**814,09**		

Vertinamo turto plotas, kv.m	4705,28
Nustatyta vertė, Eur	**3 830 530**
Apvalinama vertė, Eur	**3 831 000**

PASTABA: Šioje lentelėje pateikiami įvykę pirkimo – pardavimo sandoriai, kuriuos vertintojai pasirinko kaip lyginamuosius objektus vertei pagrįsti, yra parinkti iš VĮ Registrų centro sandorių duomenų bazės ir/arba ntsandoriai.lt paieškos sistemos. Pažymėtina, kad ne visa informacija, kuri yra reikalinga nustatyti turto vertei lyginamuoju metodu, yra pateikta vertintojams prieinamose aukščiau paminėtose duomenų bazėse. Šiuo vertinimo atveju vertintojams nebuvo tiksliai žinoma: lyginamojo objekto pirkimo – pardavimo sąlygos, patalpų suplanavimas, turto būklė, užterštumas. Vertintojai atlikdami skaičiavimus remiasi savo patirtimi bei daro prielaidą apie galimus ir labiausiai tikėtinus (hipotetinius) šio lyginamojo objekto duomenis. Vertintojai taip pat pažymi, jei vertintojams nežinomi duomenys (dėl kurių vertintojai darė prielaidas) būtų patikslinti pagal faktą, ir faktiniai duomenys skirtųsi nuo vertintojo priimtų prielaidų, priklausomai nuo šių faktų svorio ir įtakos skaičiavimams, lyginamuoju metodu paskaičiuota turto vertė galėtų keistis.
PASTABA: Nustatant rinkos vertę lyginamuoju metodu, taikant svertinio vidurkio nustatymo būdą, vertintojas naudojosi UAB APUS TURTAS sukurtą programą Excel formatu. Atliekant skaičiavimus, programoje apvalinimas nevykdomas (taikomas 9 skaičių po kablelio tikslumas). Ataskaitoje skaičiavimai pateikti 2 skaičių po kablelio tikslumu.

Svertinis reikšmingumo koeficientas

Sudaroma skaičių matrica (sudarymo/apskaičiavimo seka nurodoma žemiau):

	1	2	3	4	5
A	0,95	0,16	0,30	0,58	0,10
B	0,05	0,84	0,70	0,42	0,90
C	**0,02**	**0,29**	**0,24**	**0,14**	**0,31**

A1 = |Rinkos sąlygų (laiko) pataisa – 1| + | Vietovės pataisa – 1| + | sklypo pataisa – 1|+| buklės pataisa – 1| + | Dydžio (ploto) pataisa – 1| = | (1 – 1) | + | (1,818 – 1) |+ | (1 – 1) | +| (1 – 1) |+| (0,87 – 1) | = 0,95;

Analogiškai apskaičiuojamos A2, A3, A4, A5 reikšmės.

B1 = 1 – A1 = 1 – 0,95 = 0,05.

Analogiškai apskaičiuojamos B2, B3, B4, B5 reikšmės.

C1 = B1/(B1+B2+B3+B4+B5) = 0,05/(0,05+0,84+0,70+0,42+0,90) = 0,02;

Analogiškai apskaičiuojamos C2, C3, C4, C5 reikšmės.

Galutinė suderinta vertė: 0,02 x 755,25 + 0,29 x 614,97 + 0,24 x 1254,61 + 0,14 x 556,20 + 0,31 x 783,49 = 814,09 EUR/kv. m.

Vertinamo turto vertė turto vertinimo dieną:

4705,28 kv. m x 814,09 EUR/kv. m = 3830530 EUR.

Priimama vertė – **3831000 EUR (trys milijonai aštuoni šimtai trisdešimt vienas tūkstantis eurų).**

Rinkos vertės nustatymas *pajamų* metodu

Pajamų metodo esmė – 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, metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynųjų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto ir to objekto vertės. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviai atspindės turto vertę.

Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas).

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

- pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
- numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
- remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
- pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

Vertintojų nuomone, nustatant vertinamo nekilnojamojo turto vertę pajamų metodu, objektyviausia ir patikimiausia būtų naudoti diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Šis skaičiavimo būdas skiriasi nuo kapitalizavimo skaičiavimo būdo tuo, jog šiuo atveju pajamų ir kapitalo rodiklių analizės sudaromos visam apsibrėžtam investavimo laikotarpiui, be to šis metodas leidžia įvertinti nestabilių piniginių srautų įtaką vertinamo turto vertei. Atsižvelgdami į pastaraisiais metais susidariusią nestabilią (kintančią) padėtį Lietuvos ekonomikoje bei nekilnojamojo turto rinkoje, vertintojai nusprendė atsisakyti pajamų kapitalizavimo – t.y., skaičiavimo būdo, kurio rezultatai gali būti patikimi, tik tuo atveju kai, kai numatomi grynųjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Kadangi vertintojų nuomone, esama situacija neleidžia prognozuoti vienodų (stabilių) kasmetinių srautų, geriausiai turto vertę atspindės skaičiavimai atlikti diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu. Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas).

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

- pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
- numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
- remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
- pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (tęstinumo vertė).

Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas taikomas šiais etapais:

- nustatomas bendras nekilnojamojo turto naudojimo laikas, atsižvelgiant į investuotojo ketinimus, taip pat turto eksploatavimo laiką. Parenkamas pajamų gavimo periodiškumas;
- prognozuojami infliacijos tempai bei piniginių srautų nuvertėjimo indeksai nekilnojamojo turto disponavimo laiku. Atliekamas indeksavimas;
- trečiame etape prognozuojamos periodiškai gaunamos pajamos ir išlaidos. Prognozuojamos vidutinės metinės investuotojo pajamos (gaunamos nuomos mokesčių forma) ir išlaidos (nekilnojamojo turto, žemės mokesčiai, administravimo ir kt. išlaidos) kiekvienu periodu;
- prognozuojama nekilnojamojo turto vertė jo disponavimo trukmės pabaigoje. Atsižvelgiama į būsimą nekilnojamojo turto kainos kitimą;
- nustatoma vertinamo nekilnojamojo turto diskonto norma;
- paskutiniame etape apskaičiuojama nekilnojamojo turto rinkos vertė pagal žemiau pateiktą formulę.

$$RV = \left(\sum_{n}^{1} \frac{GP_1}{(1+d)^1} + \frac{GP_2}{(1+d)^2} + \cdots + \frac{GP_n}{(1+d)^n}\right) + \frac{TV}{(1+d)^n}$$

RV - rinkos vertė; GP - grynosios pajamos, gaunamos eksploatuojant turtą, pasibaigus pirmiems....n metams (periodui); n - turto naudojimo periodų skaičius; d - diskonto norma; TV - būsimoji turto vertė, pasibaigus n metams (tęstinumo vertė).
Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GPn = BP - VI$$

GPn - metinės grynosios pajamos; BP – bendrosios pajamos; VI – veiklos išlaidos.
Skaičiuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$SKKV = Wsk * Ksk + Wn * Kn$$

Kur Ksk – skolinto kapitalo kaštai; Kn - nuosavo kapitalo kaštai; Wsk - skolinto kapitalo dalis; Wn - nuosavo kapitalo dalis.
Skaičiuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.
Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN}$$

OVn - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje; GPn - metinės grynosios pajamos; KN - kapitalizavimo norma. Kapitalizavimo norma apskaičiuojama pagal šią formulę:

KN = d – m,

KN – kapitalizacijos norma; d – diskonto norma, m - paskutinių prognozuojamų metų augimo koeficientas.
Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RDV = \frac{OV_n}{(1+d)^n}$$

RDV – pajamų iš objekto pardavimo dabartinė (išėjimo) vertė; OVn – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje; r – diskonto norma; n – periodas.
Dabartinė kapitalo grąžos rinkos vertė apskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų vertę ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertę. Piniginių srautų diskontavimo esmė yra prielaida, kad vertinamo turto rinkos vertė yra lygi piniginių srautų dabartinių verčių sumai plius reversijos dabartinė vertė (ji gaunama kapitalizuojant paskutinių metų grynąsias pajamas, panaudojant kapitalizavimo normą, naudojamai nustatant vertę). Šis metodas skiriasi nuo pajamų kapitalizavimo tuo, jog šiuo atveju pajamų ir kapitalo analizės sudaromos ilgesniam laikui. Prognozuojamas laikas – 5 metai, vertintojas mano, kad toks laikas yra pakankamas norint stabilizuoti piniginius srautus. Vertinant vertinamą turtą piniginių srautų diskontavimo būdu, į vertinamą turtą yra žvelgiama kaip į veikiantį vientisą verslo objektą. Esamieji bei būsimieji piniginiai srautai yra tiesiogiai susiję su vertinimo užsakovo pateiktais duomenimis apie nuomininkus bei esama bei prognozuojama situacija tokio tipo pastatų, patalpų rinkoje.

Pagrindinės pinigų srauto sudarymo prielaidos:
▪ Esamos būklės vertinamo objekto vertė nustatoma kaip maksimali suma, kurią gali mokėti potencialus turto pirkėjas, atsižvelgdamas į labiausiai tikėtinas turto pardavimo pajamas, objekto valdymui reikalingas lėšas, bei į rinkoje esančius reikalavimus investicijų grąžai.
▪ Pajamų bazė (kuri yra diskontuojama) yra grynosios pajamos. Ši bazė parinkta atsižvelgiant į galiojančias Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žin., 2012, Nr. 50-2502) rekomendacijas (78 punktas);

▪ Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai (12 mėnesių). Pajamų analizė atlikta 1 mėn. tikslumu. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data;

▪ Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė – 5 metai;

▪ Periodo pabaigoje (5-aisiais pinigų srauto metais) vertinamas objektas yra parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos laikotarpio kainą (tęstinumo vertę).

Potencialių bendrųjų pajamų nustatymas

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už patalpų nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Nustatant potencialias vertinamo turto nuomos pajamas, buvo remtasi prielaida, kad visos pajamos yra gaunamos išnuomojus vertinamą nekilnojamąjį turtą, naudojant jį pagal maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (gamybos, pramonės, sandėliavimo ir pn. paskirčiai). Skaičiavimuose yra naudojamas turto bendrasis patalpų plotas. Nuomos pajamų nustatymo pagrindas – vertinamo turto labiausiai tikėtina nuomos rinkos kaina (market rent).

Labiausiai tikėtinos nuomos kainos skaičiavimas lyginamuoju metodu

Lyginamųjų objektų parinkimo pagrindimas:

VĮ Registrų centras duomenų bazėje vertintojas suformavo užklausą pagal tokius parametrus: Kauno m. sav., zonos Nr. 15.1; 15.2; 15.3, turto paskirtis - Administracinė, sandorio tipas - Nuoma, statybos pabaigos metai 1800 ... 1940, sandorio data 2021-01 ... 2022-08. Iš gautų sandorių vertintojas pasirinko vėliausiai parduotus, buvo atmesti sandoriai su didžiausiomis ir mažiausiomis vertėmis, ir pasirinkti šie lyginamieji objektai:

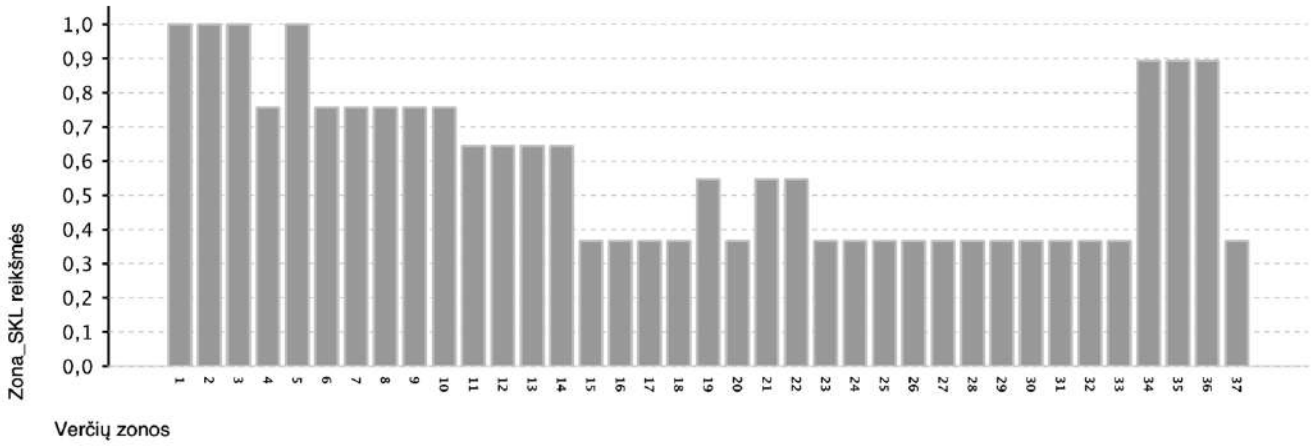
Ataskaitos ID	Sand ID	Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Dokumento tipas	Obj. Sk	Kainos pavadinimas	Suma	Paskirstyta kaina	Vnt.kaina	Įsigyta statinių	Įsigyta sklypų	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis
2124538417	11207110	2022-03	Patal	Nuoma	Nuomos sutartis	7	Daikto(-ų) nuomos kaina, Eur/mėn.	2200		13,5359626	7	0	15.1	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 40..50	Administracinė patalpa	Administracinė
													15.1	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 40..50	Administracinė patalpa	Administracinė
													15.1	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 40..50	Administracinė patalpa	Administracinė
													15.1	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 40..50	Administracinė patalpa	Administracinė
													15.1	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 40..50	Administracinė patalpa	Administracinė
													15.1	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 40..50	Administracinė patalpa	Administracinė
													15.1	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 40..50	Administracinė patalpa	Administracinė
2124538417	11191033	2022-01	Patal	Nuoma	Nuomos sutartis	1	Daikto(-ų) nuomos kaina, Eur/mėn.	2000		2.19 Eur/m2/mėn	1	0	15.3	Kauno m. sav., Kaunas, Vilniaus g. Nr. 20..30	Administracinės patalpos	Administracinė
2124538417	11179220	2022-01	Patal	Nuoma	Nuomos sutartis	1	Daikto(-ų) nuomos kaina, Eur/mėn.	200		5.83 Eur/m2/mėn	1	0	15.1	Kauno m. sav., Kaunas, Laisvės al. Nr. 40..50	Administracinė patalpa	Administracinė
2124538417	11168998	2022-01	Past	Nuoma	Susitarimas pakeisti sutartį	1	Nuomos kaina, Eur/ ploto_vnt /mėn.	3.05		3.05 Eur/m2/mėn	1	0	15.2	Kauno m. sav., Kaunas, L. Sapiegos g. Nr. 10..20	Administracinis pastatas	Administracinė
2124538417	11155001	2021-12	Patal	Nuoma	Nuomos sutartis	1	Daikto(-ų) nuomos kaina, Eur/mėn.	69.07		9.50 Eur/m2/mėn	1	0	15.3	Kauno m. sav., Kaunas, J. Gruodžio g. Nr. 10..20	Administracinės patalpos	Administracinė

Plotas	Įsigytas plotas	Tūris	Baigtumas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Rekonstravimo pabaiga	Sienos	Šildymas	Vandentiekis	Kanalizacija	Dujos	Aukštas	Aukštų sk.
17.17	17,17		100	1910	1910		Plytos	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Gamtinės	2	2
31.88	31,88		100	1910	1910		Plytos	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Gamtinės	2	2
13.43	13,43		100	1910	1910		Plytos	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Gamtinės	2	2
19.01	19,01		100	1910	1910		Plytos	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Gamtinės	2	2
19.66	19,66		100	1910	1910		Plytos	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Gamtinės	2	2
34.29	34,29		100	1910	1910		Plytos	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Gamtinės	2	2
27.09	27,09		100	1910	1910		Plytos	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Gamtinės	2	2
911.85	911.85		100	1870	1870	1990	Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Nėra	1	2
34.29	34.29		100	1910	1910		Plytos	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Gamtinės	2	2
1642.61	1642.61	8061	100		1937	2008	Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Nėra		4
78.55	7.27		100	1900	1900	1989	Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Nėra		2

Pataisų nustatymas:

Rinkos sąlygų (laiko) pataisa – parodo rinkos vertės kitimo dydį dėl rinkos sąlygų pokyčių laiko atžvilgiu. Koeficientas nustatytas išanalizavus pastarųjų metų nekilnojamojo turto rinką Kauno m. sav., panašių parduotų objektų skirtingu laiku vertės kitimą. Atsižvelgiant į nuomos rinkos konjunktūrą, daroma išvada, kad laiko pataisa lygi 1,00.

Vietovės pataisa. Nustatoma vadovaujantis Kauno m.sav. masinio vertinimo dokumentuose pateiktais duomenimis apie vietos įtaką turto vertei:

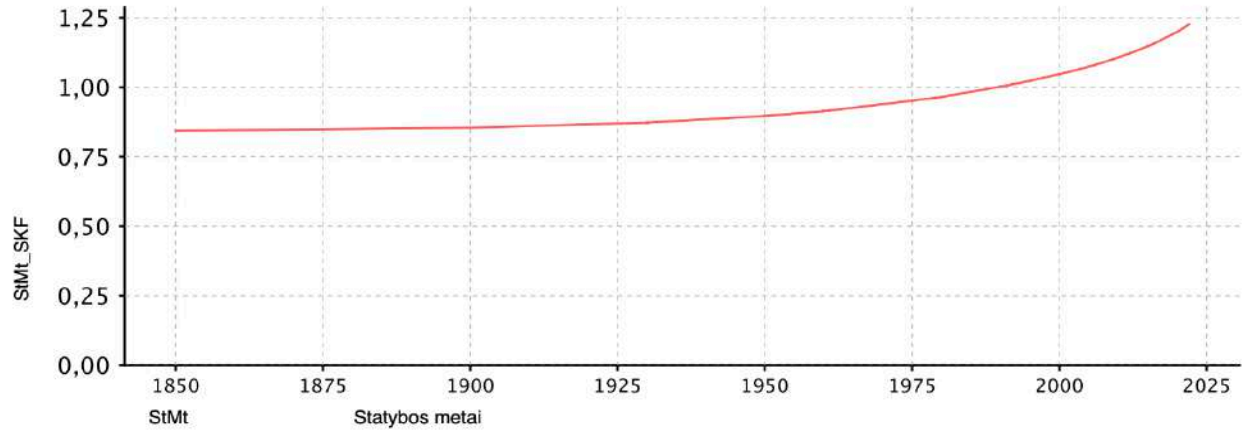


Vertės zonos pataisa			
		koeficientas	pataisa
vertinamas	15.2	1,00	
1 objektas	15.1	1,00	1,00000
2 objektas	15.3	1,00	1,00000
3 objektas	15.1	1,00	1,00000
5 objektas	15.2	1,00	1,00000
6 objektas	15.3	1,00	1,00000

*Apskaičiuojamas: *Vertinamo objekto koeficientas/Lyginamojo objekto koeficientas.*

Fizinės būklės pataisa. Nesant kitų viešai prieinamų duomenų apie lyginamųjų objektų būklę, vertintojas daro prielaidą, kad lyginamųjų objektų būklė proporcingai priklauso nuo pastato statybos/rekonstrukcijos metų, konstruktyvo tipo, komunikacijų (ne-)buvimo. Lyginamojo objekto statybos Pataisa nustatoma vadovaujantis Kauno m.sav. masinio vertinimo dokumentuose pateiktais duomenimis apie statybos metų/rekonstrukcijos įtaką turto vertei:

Statybos metai	StMt_SKF	0.99



Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

Būklės pataisa			
		koeficientas	pataisa
vertinamas	1934	0,8216289	
1 objektas	1910	0,8017871	1,024747
2 objektas	1870/1990	0,7819404	1,050756
3 objektas	1910	0,8017871	1,024747
4 objektas	1937/2008	0,8791429	0,934579
5 objektas	1900/1989	0,8017871	1,024747

*Apskaičiuojamas: *Vertinamo objekto koeficientas/Lyginamojo objekto koeficientas.*

Dydžio (ploto) pataisa. Vertinamas objektas gali būti išnuomotas dalimis, kaip ir lyginamieji objektai, todėl dydžio pataisa lygi 1,00.

Skaičiavimai:

Analogai (naudoti lyginamieji objektai)	1	2	3	4	5
1 kv.m nuomos kaina	13,54	2,19	5,83	3,05	9,5
Sandorio data	*Mar-22*	*Jan-22*	*Jan-22*	*Jan-22*	*Dec-21*
Vertės zona	*15.1*	*15.3*	*15.1*	*15.2*	*15.3*

Plotas, kv.m	*162,53*	*991,85*	*34,29*	*1642,61*	*7,27/78,55*
Statybos metai	*1910*	*1870/1990*	*1910*	*1937/2008*	*1900/1989*
Konstruktyvas	*plytos*	*plytos*	*plytos*	*plytos*	*plytos*
Sklypo plotas, ha					
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Rinkos sąlygų (laiko) pataisa	13,54	2,19	5,83	3,05	9,50
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Vietos pataisa	13,54	2,19	5,83	3,05	9,50
	1,02	1,05	1,02	0,93	1,02
Būklės pataisa	13,88	2,30	5,97	2,85	9,74
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dydžio pataisa	13,88	2,30	5,97	2,85	9,74
Pataisyta kaina	13,88	2,30	5,97	2,85	9,74
Galutinė pakoreguota kaina					
Svertinis reikšmingumo koeficientas	0,20	0,20	0,20	0,19	0,20
Galutinė suderinta kaina			**7,01**		

Svertinis reikšmingumo koeficientas

Sudaroma skaičių matrica (sudarymo/apskaičiavimo seka nurodoma aukščiau):

	1	2	3	4	5
A	0,02	0,05	0,02	0,07	0,02
B	0,98	0,95	0,98	0,93	0,98
C	**0,20**	**0,20**	**0,20**	**0,19**	**0,20**

Galutinė nuomos kaina:

0,20 x 13,88 + 0,20 x 2,30 + 0,20 x 5,98 + 0,19 x 2,85 + 0,20 x 9,74 = 7,01 EUR/kv. m/mėn.

Bendrųjų metinių pajamų skaičiavimas:

Pagal kadastrinių matavimų duomenis nustatomas plotas be rūsio patalpų: 3351,03 kv.m

3351,03 kv.m x 7,01 EUR/kv.m/mėn*12=281676 EUR/metus.

Efektyviųjų pajamų nustatymas

Nustatant efektyvias (tikrąsias) pajamas (effective income), buvo remtasi prielaida, kad dalis patalpų dėl esamų neišnuomotų patalpų „prastovų“ arba dėl galimos esamų nuomininkų kaitos negalės generuoti pajamų. Nustatant efektyvias pajamas, vertintojas vadovavosi 2022 metų masinio vertinimo duomenimis – Kauno mieste administracinės objektams užimtumo procentas lygus 85 proc.

Išlaidų nustatymas.

Vertintojas, nustatydamas vertinamo turto pajamas ir išlaidas, rėmėsi šiomis prielaidomis:

- vertinamas turtas gali būti išnuomotas ilgalaike nuomos sutartimi;
- tipinėse, dažniausiai patalpų nuomos rinkoje sudaromose patalpų/pastatų nuomos sutartyse, nuomos kainos

indeksacija susiejama su metiniu infliacijos pokyčiu. Nuomos sutartyje nustatoma pradinė nuomos kaina, kuri skaičiuojama vienerius metus. Periodo pabaigoje, t.y po 1-ių metų patalpų nuomos yra fiksuojamas LR Statistikos departamento, LR Finansų ministerijos ar kitų šaltinių skelbiamas faktinis praėjusių metų infliacijos dydis kuriuo indeksuojama ateinančių metų (periodo) patalpų nuomos kaina. Remiantis Finansų ministerijos SVKI prognozėmis ir buvo atitinkamam periodui nustatyta nuomos kainų augimo norma. Finansų ministerijos prognozės yra pateikiamos 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 metams (žr. 1 lentelę). Finansų ministerijos pateikiamo prognozės dviem metams, vertintojas daro prielaidą, kad trečiais – penktais metais išliks toks pats suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis kaip ir 2025 metais.

1 lentelė. Kainų rodikliai

2 lentelė. Kainų rodikliai

Rodiklio pavadinimas	2021	2022	2023	2024	2025
	pokytis, procentais				
1. BVP defliatorius	6,5	13,5	6,0	2,0	2,0
2. Namų ūkių vartojimo išlaidų defliatorius	4,6	15,8	6,0	2,0	2,0
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	10,1	13,4	5,9	3,8	3,8
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	4,8	12,0	4,2	2,4	2,4
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	5,6	10,2	2,0	1,2	1,2
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	11,9	22,6	2,8	1,1	1,1
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	4,6	15,8	6,0	2,0	2,0

Šaltinis: http://finmin.lrv.lt/lt/aktualus-valstybes-finansu-duomenys/ekonomines-raidos-scenarijus

Tolesnių prognozių nėra, todėl 5 metams daroma prielaida, kad suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis išliks kaip ir 2025 metais.

- nuomos mokestis mokamas periodiškai;
- patalpų einamąjį remontą (jei toks bus reikalingas) atliks nuomininkas. Kapitalinį patalpų remontą (jei toks bus reikalingas) – atliks nuomotojas;
- komunalinius mokesčius moka nuomininkas;
- patalpų komunalinio ūkio priežiūrą organizuoja ir savo sąskaita apmoka nuomininkas;

Skaičiuojant turto savininkui tenkančias išlaidas taikomas šis modelis:
Kintamos išlaidos (savininko išlaidos) – turto valdymo (administravimo) išlaidos, bei atidėjimai remontui, kurie paprastai nekompensuojami nuomininkų. Atidėjimai remontui / rezervas (savininko išlaidos) - Turto išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu numatyti dalį išlaidų (investicijų), skirtų einamiesiems remonto darbams ir pastato būklės palaikymui / pagerinimui, taip pat pakeitimui tų pastato elementų, kurie susidėvi žymiai greičiau nei pats pastatas ir turi būti periodiškai keičiami per pastato gyvavimo laikotarpį). Taip pat skirti patalpų pagerinimui, nuomininkų relokacijai ir panašiai. Šios išlaidos priklauso nuo turto paskirties, fizinės būklės, dydžio, amžiaus, naudojimo intensyvumo, nuomininkų kiekio ir veiklos pobūdžio, kitų faktorių.

Fiksuotos išlaidos (savininko išlaidos) - nekilnojamojo turto mokestis, žemės mokestis, draudimas (faktinės turto savininko pateiktos Objekto išlaidos), tiesioginiai komunaliniai mokesčiai, bendri eksploatavimo ir priežiūros, kitos išlaidos (priskiriamos ir dengiamos nuomininkų).

Fiksuotos išlaidos (savininko išlaidos).

Didelė dalis kitų išlaidų susideda iš turto mokesčių (nekilnojamojo turto mokestis, žemės nuomos mokestis, draudimas). Šių turto mokesčių ir draudimo išlaidų skaičiavimai pateikiami žemiau:

*Nekilnojamojo turto mokestis***.** Duomenys apie nekilnojamojo turto mokestį yra pateikiami turto vertinimo užsakovo, šie duomenys priimami kaip teisingi. Pagal vertinimo Užsakovo ir turto savininko pateiktą informaciją, vertinimo Objekto nekilnojamojo turto mokesčio dydis nurodytas lentelėje.

Žemės nuomos mokestis. Pagal vertinimo Užsakovo ir turto savininko pateiktą informaciją, vertinimo Objekto metinis žemės nuomos dydis nurodytas lentelėje.

Draudimas. Pagal vertinimo Užsakovo ir turto savininko pateiktą informaciją, vertinimo Objekto draudimo metinių išlaidų suma nurodytas lentelėje.

Kintamos išlaidos (savininko išlaidos)

Atidėjimai remontui / rezervas - Turto išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu numatyti dalį išlaidų (investicijų), skirtų einamiesiems remonto darbams ir pastato būklės palaikymui / pagerinimui, taip pat pakeitimui tų pastato elementų, kurie susidėvi žymiai greičiau nei pats pastatas ir turi būti periodiškai keičiami per pastato gyvavimo laikotarpį). Taip pat skirti patalpų pagerinimui, nuomininkų relokacijai ir panašiai. Šios išlaidos priklauso nuo turto paskirties, fizinės būklės, dydžio, amžiaus, naudojimo intensyvumo, nuomininkų kiekio ir veiklos pobūdžio, kitų faktorių. Remiantis 2021 m. VĮ Registrų centras parengta KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA administracinės/kitos paskirties nekilnojamajam turtui einamojo remonto išlaidos skaičiuojamos **2,0%** nuo efektyviųjų metinių pajamų.

Turto valdymo (administravimo) išlaidos – tai išlaidos, susijusios su nuomojamo nekilnojamojo turto administravimu (nekilnojamojo turto parodymu potencialiems nuomininkams, bendravimu telekomunikacijos priemonėmis su nuomininkais, nuomos ir komunalinių mokesčiu monitoringu); nuomojamo nekilnojamojo turto eksploatacijos (komunaliniai) mokesčiai prognozuojami nuomininkų išlaidomis, tačiau tik tuo metu, kai vertinamas nekilnojamasis turtas būtų nuomojamas). 2021 m. VĮ Registrų centras parengta KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA administracinės/kitos paskirties nekilnojamajam turtui valdymo išlaidos skaičiuojamos **2,0%** nuo efektyviųjų metinių pajamų.

Diskonto normos nustatymas.

Diskonto norma – grąžos norma, taikoma būsimų pinigų sumų ar pinigų srautų dabartinei vertei apskaičiuoti (IVS 2019). Diskonto norma nustatoma remiantis rinkos duomenimis ir vertintojo duomenų baze.

Diskonto norma nustatyta naudojant svertinio kapitalo kaštų vidurkio metodą. Šis metodas taikomas įvertinti pinigų srautus iš viso investuoto kapitalo. Diskonto norma, išreiškiama kaip visų verslo subjektų kapitalą sudarančių finansavimo šaltinių kainų svertinis vidurkis (IVS 2011). Svoriais laikomos nuosavo kapitalo ir skolinto kapitalo dalys:

$$SKKV=W_{sk}*K_{sk}+W_{n}*K_{n}$$

Kur K_{sk} – skolinto kapitalo kaštai; K_{n} - nuosavo kapitalo kaštai; W_{sk} - skolinto kapitalo dalis; W_{n} - nuosavo kapitalo dalis.

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

- Skolinto ir nuosavo kapitalo dalys nustatytos remiantis Lietuvos Banko rengtais atsakingo skolinimo nuostatais (2017 m. sausio 24 d. Nr. 03-22, Vilnius). Skolinimas grindžiamas kredito gavėjo vidutinės įmokos pagal skolinius įsipareigojimus ir pajamų santykio ribojimu (DSTI). Pagal atsakingo skolinimo nuostatus nuosavas kapitalas turi sudaryti 40 proc., atitinkamai skolinta dalis gali siekti 60 proc.

2 lentelė. Makroprudencinės politikos priemonių dydžiai

Eil. nr.	Priemonė	Nuostatų punktas	Dydis, %
1.	LTV	9	85
2.	DSTI	19	40
3.	Atliekant kredito palūkanų normos jautrumo testą DSTI apskaičiuoti taikoma kredito palūkanų norma	22	5
4.	DSTI atliekant kredito palūkanų normos jautrumo testą	22	50
5.	DSTI išimtis	23	60
6.	Kreditų, suteiktų su DSTI išimtimi, dalis, palyginti su bendra per kalendorinius metus kredito davėjo sudarytų naujų kredito sutarčių, skirtų būstui įsigyti arba statyti, suma	23	5
7.	Didžiausia kredito sutarties trukmė	25	30 metų

Šaltinis: https://www.lb.lt/lt/finansinio-stabilumo-uztikrinimo-priemones#ex-1-1

Lietuvos pinigų finansų įstaigų euro zonos ne finansų bendrovių (įmonių) ir namų ūkių (gyventojų) naujiems paskolų susitarimams eurais taikomos vidutinės metinės palūkanų normos. Duomenys pateikiami procentais per metus.

3 lentelė. Pelningumo rodiklis

Bendrasis pelningumas

		TOTAL Iš viso pagal ekonomines veiklos rūšis
Bendrasis pelningumas | proc. [1,2]	2020	23,90
	2019	22,50
	2018	21,40|
	2017	21,80**
	2016	22,40**

Šaltinis: https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?indicator=S8R820#/

4 lentelė. Paskolų palūkanų normos

Matavimo vienetai: **Procentai per metus (vienetai)**

	Paskolos įmonėms			Paskolos gyventojams			
	iš viso	iki 1 mln. eurų	nuo 1 mln. eurų	iš viso	vartojimui	būstui įsigyti	kitiems tikslams
2021 - 05	2,27	3,04	2,01	3,34	8,66	2,20	5,05
2021 - 06	2,62	2,83	2,57	3,33	8,80	2,21	4,78
2021 - 07	2,23	2,80	2,09	3,43	8,89	2,18	5,71
2021 - 08	2,65	2,96	2,54	3,53	8,93	2,15	7,29
2021 - 09	2,55	2,92	2,46	3,36	8,35	2,13	5,40
2021 - 10	2,71	3,10	2,63	3,11	8,52	2,08	4,10
2021 - 11	2,54	2,76	2,48	3,09	7,95	2,06	5,18
2021 - 12	2,77	2,82	2,76	3,16	7,72	2,04	5,48
2022 - 01	3,12	2,84	3,22	3,27	8,42	2,05	5,35
2022 - 02	2,58	2,87	2,50	3,37	8,68	2,04	4,95
2022 - 03	3,14	2,90	3,28	3,36	8,73	2,02	5,31
2022 - 04	2,77	2,98	2,65	3,54	8,86	2,05	4,91
2022 - 05	2,52	2,99	2,36	3,66	8,78	2,06	5,44

Atnaujinta: 2022-06-29 Atsisiuntim

Šaltinis: https://www.lb.lt/lt/paskolu-palukanu-normos

Skolinto kapitalo kaštai nustatyti Lietuvos banko pateiktais duomenimis ir sudaro **2,87 proc.**

5 lentelė. Diskonto ir kapitalizacijos normų nustatymas

Pavadinimas	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Wn)	Nuosavo kapitalo kaštai (Kn), proc.	Dalis (Wn)	Skolinto kapitalo kaštai (Kn), proc.
	0,4	23,9	0,6	2,87
Rodiklis	9,56		1,72	
Diskonto norma (d), proc.	11,28%			
Paskutinio periodo (penkių metų) nuomos augimo proc. (A)	2,00%			
Kapitalizacijos norma, proc.	9,28%			

Tęstinumo vertės (terminal value) nustatymas

Tęstinumo vertė (turto vertė laikotarpio, per kurį atliekant diskontuotų pinigų srautų analizę yra prognozuojami pinigų srautai, pabaigoje) buvo nustatyta prognozuojamas pinigų srauto pabaigos (5 pinigų srauto metų) grynąsis pajamas kapitalizuojant labiausiai tikėtina tam laikotarpiui kapitalizavimo norma. Formulė tęstinumo vertei apskaičiuoti:

$TV=GP_n/KN$,

kur TV – tęstinumo vertė; GP_n – grynosios pajamos paskutiniais pinigų srauto metais; KN – prognozuojama paskutinių pinigų srauto metų kapitalizavimo norma.

Vertinamo turto vertės skaičiavimas pajamų metodu:

Pajamų indeksavimas:

1 metai	2 metai	3 metai	4 metai	5 metai
239 502	277 344	293 984	299 864	305 861
15,8%	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
277 344	293 984	299 864	305 861	311 978

Išlaidų indeksavimas:

Nt mokestis	24440
draudimas	2444
žemės mokestis	2376,00
valdymas, eksploat	9 580
	38 840

1 metai	2 metai	3 metai	4 metai	5 metai
38 840	44 977	47 675	48 629	49 602
15,8%	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
44 977	47 675	48 629	49 602	50 594

Skaičiavimų suvestinė:

	1 metai	2 metai	3 metai	4 metai	5 metai	Tęstinumo vertė	
Pajamos, €	277 344	293 984	299 864	305 861	311 978		
Išlaidos, €	44 977	47 675	48 629	49 602	50 594		
Metiniai pinigų srautai, €	232 367	246 309	251 235	256 260	261 385	2 816 647	
Diskonto norma, koef.	0,1128	0,1128	0,1128	0,1128	0,1128	0,1128	0,0928
Diskonto koeficientas	0,898634076	0,8075432	0,72568584	0,65212602	0,5860227	0,58602267	
Diskontuoti pinigų srautai, €	208 813	198 905	182 318	167 114	153 177	1 650 619	
Objekto vertė, € be PVM	2 560 946						
Apvalinama objekto vertė, € be PVM	2 561 000						

TURTO VERČIŲ SUDERINIMAS

Pajamų metodas buvo panaudotas kaip pagalbinis. Vertė, nustatyta šiuo metodu, nėra tikroji objekto vertė rinkoje dėl nuolat kintančių nuomos kainų, verslo rizikos, didelės nuomojamų objektų pasiūlos. Pajamų metodas atspindi vertinamo turto ekonominę naudą jį nuomojant, tačiau tokie skaičiavimai paremti samprotavimais ir prielaidomis, todėl nėra objektyvi nekilnojamojo turto vertė rinkoje.

Vertintojo nuomone, nekilnojamojo turto vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, pagrįsta pirkimo – pardavimo sandoriais, tai yra rinkos duomenimis, todėl atitinka vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertę.

Vertinamo objekto vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, atitinka ne tik objekto kiekybines, kokybines charakteristikas, bet ir rinkos konjunktūros įtaką nekilnojamojo turto rinkos vertei.

Rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu parodo objekto vertę jo esamo naudojimo, būklės bei vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms vertinamo turto rinkos vertė irgi kis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų ir krypties.

4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo nekilnojamojo turto, esančio Kaunas, Laisvės al. 102, nustatyta rinkos vertė turto vertinimo dieną (2022 m. rugpjūčio mėn. 05 d.) yra:

3831000 EUR (trys milijonai aštuoni šimtai trisdešimt vienas tūkstantis eurų).

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų. Turtas vertinamas kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertintojas: *pasirašytas el.parašu* Svetlana Kolpak-Saletienė
(Kv. paž. Nr. A 000513, išduotas 2008 m. balandžio 02 d.)

ATASKAITOS PRIEDAI

Turto ir verslo vertinimo metodikos
priedas

Pastatas - Įstaiga
(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2022 m. rugpjūčio mėn. 05 d. Nr. *22/860 NT*
(data)
Kaunas, Laisvės al. 102
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta *Kaunas, Laisvės al. 102*

2. Apžiūros data: *2022 m. rugpjūčio mėn. 05 d.*

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas *14 val. 00 min.*

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą):
.....
☒ Nurodoma vertinimo ataskaitos tekste.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:
☐ Gera .....
☒ Vidutinė .....
☐ Bloga .....
☐ Labai bloga .....
☒ Kita ... .
☒ Detaliau nurodoma vertinimo ataskaitos tekste.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros *(pažymėti)*	Taip	Ne
	☒	☐

7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys): *Akcinė bendrovė Lietuvos paštas, juridinis asmens kodas 121215587 (buveinės adresas – J. Jasinskio g. 16, Vilniaus m., Vilniaus m. sav.; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR) atstovas*

(parašas)	Svetlana Kolpak-Saletienė
	(vertintojo vardas, pavardė)
(parašas)	Kristina Gouliuonkienė
	(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)