

PROJEKTAS "MOKYMO SI VISĄ GYVENIMĄ GEBĖJIMŲ UGDYMAS APLINKOS INŽINERIOJE IR KRAŠTOTVARKOJE"

TRUMPAS PROJEKTO ESMĖS APIBŪDINIMAS

Sudaryti sąlygas kiekvienam jaunam žmogui įsigyti jo sugebėjimus ir poreikius atitinkančias studijų paslaugas bei plėtoti mokslo ir studijų žmoniškąjį kapitalą. Aplinkos inžinerijos ir kraštotvarkos studijų krypties studijų programos apima įvairius hidrotechnikos inžinerijos, vandens apsaugos inžinerijos ir valdymo, kraštotvarkos ir žemės kadastro klausimus.

Pagrindiniai laukiami rezultatai įgyvendinus projektą bus:

- atnaujintos trys bakalauro studijų programos
- atnaujinti 49 studijų dalykų aprašai
- pritaikytos 267 metodinės priemonės atnaujinantiems studijų dalykams
- apie 50 dėstytojų pakels kvalifikaciją
- 75 bakalaurai atliks profesinės veiklos praktiką
- įsigyta ar sukurta 14 kompiuterinių programų;
- 49 studijų dalykų metodinė medžiaga pritaikyta nuotoliniam mokymui;

SFMIS numeris

BPD2004-ESF-2.4.0-03-05/0032

BPD priemonė

2.4 priemonė „Mokymosi visą gyvenimą sąlygų plėtojimas“

Vykdytojas

Lietuvos žemės ūkio universitetas

Skirta paramos suma

1 234 978 Lt

Projekto pradžia

2006 m. birželis

Projekto pabaiga

2008 m. balandis

Detali informacija:

<http://www.lzuu.lt/projektai>



VIRGINIJA GURSKIENĖ

**NEKILNOJAMOJO TURTO
KADASTRAS IR REGISTRAS**

METODINIAI PATARIMAI

LIETUVOS ŽEMĖS ŪKIO UNIVERSITETAS
Vandens ūkio ir žemėtvarkos fakultetas
Žemėtvarkos katedra

Virginija Gurskienė

NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRAS IR REGISTRAS

METODINIAI PATARIMAI

KAUNAS, ARDIVA
2008

UDK 332.3(75.8)

Gu222

Virginija Gurskienė

NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRAS IR REGISTRAS

Metodiniai patarimai

Recenzavo:

Lekt. Giedrius Balevičius (LŽŪU Žemėtvarkos katedra)

Lekt. dr. Raimondas Šadzevičius (LŽŪU Statybinių konstrukcijų katedra)

Aprobuota:

Žemėtvarkos katedros posėdyje 2007 09 26, protokolo Nr. 4

Vandens ūkio ir žemėtvarkos fakulteto studijų komisijos posėdyje
2007 10 04, protokolo Nr.18

Kalbą redagavo

Laima Jonikienė

Maketavo

Laurynas Arminas

Viršelio dailininkas

Dainius Radeckas

© Virginija Gurskienė, 2008

ISBN 978-9955-896-06-7

© Lietuvos žemės ūkio universitetas, 2008

TURINYS

PRATARMĖ.....	4
1. BENDROS NUOSTATOS	5
2. PIRMAS DARBAS	6
3. ANTRAS DARBAS.....	7
3.1. Turinio rodyklė.....	7
3.2. Užduotis	7
3.3. Aiškinamasis rašas	7
3.4. Bylos titulinis lapas	7
3.5. Statinių kadastro matavimai ir kadastro duomenų surinkimas.....	8
3.5.1. Statinių išdėstymo žemės sklype abrisas	10
3.5.2. Pagrindinio pastato aukštų abrisai	13
3.5.3. Pastatų ir jų dalių kadastro duomenų surinkimas	15
3.6. Surinktų kadastro duomenų apdorojimas	17
3.6.1. Statinių išdėstymo žemės sklype planas.....	17
3.6.2. Pastatų aukštų planų sudarymas	18
3.6.3. Statinių kadastro duomenų surašymas.....	20
3.6.4. Statinių įkainojimas	21
3.6.5. Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija	22
3.6.6. Atlyginimas už kadastro darbus.....	24
3.7. Nekilnojamojo turto registro duomenys.....	25
3.8. Naudota literatūra ir priedai	25
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	26
PRIEDAI.....	29

PRATARMĖ

Metodiniai patarimai skirti Kraštotvarkos krypties Žemėtvarkos studijų programos bakalaurams Nekilnojamojo turto kadastro ir registro dalyko kursiniam darbui rengti. Kursiniame darbe studentai išanalizuoja kadastro bei registro darbus vienoje iš pasirinktų kadastro vietovių bei teorines dėstomo dalyko žinias, pačių surinktą medžiagą savarankiškai pritaiko konkrečiai praktinei užduočiai atlikti.

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro dalyke išsamiai susipažįstama su statinių kadastro duomenų surinkimu, objektų bei teisių į juos įregistravimu Nekilnojamojo turto registre. Apie pagrindinio nekilnojamojo turto objekto – žemės sklypo – kadastro duomenų nustatymą studijuojama Žemės kadastro dalyke, todėl šiame kursiniame darbe rengiant Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą neanalizuojamas žemės sklypas, o duomenys renkami ir byla formuojama tik statiniams kaip atskiriems nekilnojamojo turto objektams (kai nėra suformuotas žemės sklypas).

Pradinės minėtos bylos rengimo sąlygos šiek tiek skiriasi nuo praktikoje atliekamo bylų rengimo. Studentai vietovėje statinių nematuoja, todėl preliminarūs duomenys jiems nurodomi kursinio darbo užduotyje. Kitaip apipavidalinami parengti brėžiniai. Kursiniame darbe brėžinių pavadinimai rašomi lapo viršuje. Po pavadinimu nurodomas plano mastelis. Lapo apačioje užrašoma planą parengusio asmens pavardė, vardas.

Patikrinus dėstytojui, parengtąjį kursinį darbą studentas privalo apginti užsiėmimo metu. Pristatymo trukmė 7–10 min.

1. BENDROS NUOSTATOS

Pagrindiniai duomenys apie šalies nekilnojamojo turto objektus renkami ir saugomi Valstybės įmonės Registrų centre tvarkomuose šalies pagrindiniuose registruose – Nekilnojamojo turto kadastre bei Nekilnojamojo turto registre – susietuose į vieną informacinę sistemą.

Nekilnojamojo turto kadastras tvarkomas pagal Lietuvos Respublikos (toliau – LR) civilinį kodeksą [8], LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymą [9], LR nekilnojamojo turto registro įstatymą [11], Nekilnojamojo turto kadastro nuostatus [14] ir kitus teisės aktus [1, 2, 6, 13, 15, 16], reglamentuojančius valstybės registrų veiklą ir registrų duomenų tvarkymą.

Nekilnojamojo turto objektai formuojami pagal LR žemės įstatymo, LR statybos įstatymo, LR teritorijų planavimo įstatymo, LR miškų įstatymo, LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, LR geodezijos ir kartografijos įstatymo bei kitų įstatymų ir įstatymų įgyvendinamųjų teisės aktų nuostatas.

Šio **kursinio darbo tikslas** – išanalizuoti pasirinkto N rajono, jame esančių kadastro vietovių nekilnojamojo turto kadastro ir registro darbus, problemas, palyginti su kitų rajonų bei bendra apskrities situacija; nustatyti vienoje valdoje esančių statinių kadastro duomenis, parengti Nekilnojamojo turto objekto kadastro ir registro dokumentų bylą.

Pirmasis darbas yra referatyvinio, antrasis – praktinio taikomojo pobūdžio.

Rašant darbą reikia laikytis bendrųjų rašto darbų įforminimo reikalavimų. Darbas spausdinamas **A4** formato popieriaus lapuose (vienoje jų pusėje) paliekant kairėje pusėje 2,5 cm atstumą, o nuo visų kitų lapo kraštų – po 2 cm. Tekstas renkamas **Times New Roman** arba analogišku **12 pt** šriftu, paliekant tarp eilučių 1,5 intervalo tarpus. Pirmos pastraipos eilutės įtrauka – **12,7 mm**. Lapai numeruojami ir susegami.

Rengiant antrąjį darbą, be skyriaus pradžioje nurodytų norminių aktų, reikia vadovautis detaliausiai šiuos darbus aprašančiu dokumentu – Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėmis [16], kurios reglamentuoja nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų, kadastro duomenų surinkimo, tikslinimo bei apdorojimo tvarką.

2. PIRMAS DARBAS

Šiame darbe pateikiama mūsų šalies N rajono kadastro ir registro darbų analizė bei vienos iš pasirinktų užsienio šalių kadastro ir registro sistemos apžvalga.

Darbo objektas – Lietuvos Respublikos N rajono (šio rajono kadastro vietovių) nekilnojamieji daiktai, N (užsienio) šalies nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistema.

Darbe analizuojami pasirinkto N rajono, jame esančių kadastro vietovių nekilnojamojo turto kadastro ir registro darbai, nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų surinkimo problemos. Atskirų nekilnojamojo turto objektų kadastro duomenys turi būti palyginti su kitų rajonų bei apskrities duomenimis. Trumpai palyginti atskirų šalių sistemas.

Šio darbo apimtis – 8–10 pusl.

Pirmasis darbas yra referatyvinio pobūdžio. Rengiant šį darbą reikia laikytis referato rengimo reikalavimų. Referatas – tai rašto darbas, kuriame trumpai nagrinėjama viena studijuojamo dalyko tema. Surastos žinios ir surinkti duomenys yra analizuojami, grupuojami, aprašomi, priklausomai nuo temos – gali būti pateikiama įvairi vaizdinė medžiaga: lentelės, paveikslai (grafikai, nuotraukos ir pan.) bei padaromos atitinkamos išvados.

Darbe turi būti šios teksto dalys: titulinis (antraštinis) puslapis, turinys, įvadas (1 psl.), teorinė (literatūros apžvalgos) bei autoriaus atliktų tyrimų (apibendrinimų, anketinės apklausos, ekspertinio tyrimo ar pan.) aprašymo dalis, išvados ir pasiūlymai, naudotos literatūros sąrašas (jame – ne mažiau kaip 3 moksliniai šaltiniai). Taip pat gali būti priedų, sudarančių iki 1/3 referato apimties.

3. ANTRAS DARBAS

Antrojo darbo pagrindinės temos ir sudėtinės dalys:

1. Turinio rodyklė;
2. Užduotis;
3. Aiškinamasis raštas;
4. Bylos titulinis lapas;
5. Statinių kadastro matavimai ir kadastro duomenų surinkimas;
6. Surinktų kadastro duomenų apdorojimas;
7. Nekilnojamojo turto registro duomenys;
8. Literatūros sąrašas ir priedai.

3.1. Turinio rodyklė

Turinyje išvardijami sunumeruoti kursinio darbo skyriai, brėžiniai, užpildytų formų pavadinimai, nurodant puslapius, kuriuose jie prasideda.

3.2. Užduotis

Individualią užduotį kiekvienam studentui duoda dėstytojas. Užduotyje išvardinti nekilnojamieji daiktai, esantys vienoje valdoje, pateikti pagrindiniai šių daiktų apibūdinimai. Taip pat užduotyje nurodytos žemės sklypo ribos posūkio taškų, riboženklių ir pagrindinio pastato kerčių koordinatės. Kartu su užduotimi dėstytojas pateikia lentelių (formų) pavyzdžius.

3.3. Aiškinamasis raštas

Aiškinamąjį raštą sudaro dvi dalys.

Antroje aiškinamojo rašto dalyje, kurios apimtis 4–5 pusl., nurodoma: darbo objektas (aprašomas pagal užduotį, savo nuožiūra nurodant objekto adresą, savininką, objekto dislokaciją vietovėje), darbo tikslas ir uždaviniai, objekto kadastro duomenų nustatymo aprašymai.

3.4. Bylos titulinis lapas

Tituliniame lape (1 priedas) nurodomi pagrindiniai nekilnojamojo turto objekto apibūdinimai.

3.5. Statinių kadastro matavimai ir kadastro duomenų surinkimas

Nekilnojamojo turto kadastro **objektais** [9] laikomi nekilnojamieji daiktai:

- 1) žemės sklypas;
- 2) statinys (taip pat nebaigtas statyti), išskyrus laikiną statinį ar nesudėtingą statinį, kuriam nereikia statybos leidimo;
- 3) patalpa, suformuota kaip atskiras nekilnojamasis daiktas.

Statinių kadastriniai matavimai atliekami statiniams (juos pastačius, rekonstravus, kapitališkai suremontavus ar kitaip pertvarkius), kuriems LR statybos įstatymo [16] nustatyta tvarka privalomas statybos leidimas ir pripažinimas tinkamais naudoti. I grupės nesudėtingų ir laikinų statinių kadastriniai matavimai neatliekami.

Rengiant Nekilnojamojo turto objekto kadastro dokumentų bylą kadastro duomenys apie statinius renkami pagal statinių **tipus**:

- 1) pagrindinis pastatas;
- 2) pagalbinis pastatas;
- 3) patalpa pastate;
- 4) inžineriniai statiniai.

Skirtingų tipų statiniams pildomos atskiros kadastro duomenų formos.

Gavus nekilnojamojo daikto savininko ar faktinio naudotojo prašymą atlikti kadastrinius matavimus, aptarus šių darbų sąlygas ir parengus susitarimą, atliekami nekilnojamojo daikto kadastro duomenų rinkimo ir bylos rengimo darbai. Duomenys surenkami, parengiami planai ir užpildomos reikalingos formos dviem etapais: 1) lauko darbų metu ir 2) dirbant kameraliai.

Lauko darbų metu:

- 1) tikrinami parengto žemės sklypo duomenys arba rengiamas naujas statinių išdėstymo žemės sklype abrisas;
- 2) parengiami pagrindinio pastato atskirų aukštų abrisai;
- 3) surenkami pagrindiniai kadastro duomenys ir užpildomos atitinkamos formos.

Kameralinių darbų metu:

- 1) parengiamas statinių išdėstymo žemės sklype planas;
- 2) parengiami pagrindinio pastato atskirų aukštų planai;

3) kompiuteriu užpildomos formos.

Atlikus kadastrinius matavimus, užpildžius reikiamas formas, parengus objektų planus ir surinkus kitus reikalingus dokumentus, formuojama Nekilnojamojo turto objekto kadastro duomenų byla. Ši byla formuojama atskiriems nekilnojamojo turto objektams:

- 1) žemės sklypui su jame esančiais statiniais (taip pat nebaigtais statyti), išskyrus laikinus statinius ar nesudėtingus statinius, kuriems nereikia statybos leidimo;
- 2) žemės sklypui, kuriame nėra statinių;
- 3) statiniams (taip pat nebaigtiems statyti), išskyrus laikinus statinius ar nesudėtingus statinius, kuriems nereikia statybos leidimo, kai nėra suformuotas žemės sklypas;
- 4) patalpoms, kurios yra suformuotos kaip atskiras nekilnojamas daiktas;
- 5) inžineriniams statiniams.

Kursiniame darbe rengiama Nekilnojamojo turto objekto kadastro duomenų byla, kuri suformuota atskiriems nekilnojamojo turto objektams – statiniams (kai nėra suformuotas žemės sklypas). Tokioje byloje turi būti komplektuojami dokumentai:

- 1) statinių planai;
- 2) statinių kadastro duomenų formos;
- 3) pastatų fotonuotraukos (kursiniame darbe nebus talpinamos);
- 4) verčių nustatymo žiniaraščiai;
- 5) dokumentai, kurių pagrindu kadastre įrašyti ar pakeisti nekilnojamojo daikto kadastro duomenys;
- 6) kiti dokumentai, kurių pagrindu atlikti kadastriniai matavimai.

Kai gamyboje renkami duomenys nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylai sudaryti, lauko darbų metu atlikus statinių matavimus, nufotografuojamas žemės sklype esantis pagrindinis pastatas ir kiti pastatai (kuriems buvo rengti aukštų planai).

Daroma po dvi spalvotas statinio nuotraukas, kad jose atsispindėtų pagrindiniai pastatui būdingi bruožai (forma, matmenys, architektūrinės detalės ir t. t.).

Tuo atveju, kai buvo atliekami statinių kadastriniai matavimai, parengtą nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą vykdytojas pateikia užsakovui. Parengtoji byla yra vienas iš pagrindinių dokumentų, reika-

lingų registruojant naujai suformuotą nekilnojamąjį daiktą Nekilnojamojo turto registre.

Šiame poskyryje aprašomi lauko darbų metu atliekami statinių kadastro matavimai ir kadastro duomenų surinkimas. Atliekant šiuos darbus parengiami abrisai ir užpildomos 6 formos lentelės, skirtingos atskirų tipų statiniams (6A – pagrindiniam pastatui ir jo dalims, 6B – pagalbiniais pastatais ir jų dalimis, 6C – kitiems statiniams).

3.5.1. Statinių išdėstymo žemės sklype abrisas

Praktikoje renkant kadastro duomenis statinių išdėstymo planams sudaryti tais atvejais, jei buvo atlikti žemės sklypo kadastriniai matavimai, parengtas ir patvirtintas žemės sklypo planas, lauko darbų metu valdos ribų posūkio taškų, riboženklių ir joje esančių statinių matuoti nereikia. Tada atliekami tik keli kontroliniai matavimai įsitikinti duomenų teisingumu. Tokiu atveju į kadastro duomenų bylą segamas parengtas žemės sklypo planas.

Kitas darbų variantas, kai neatlikti žemės sklypo kadastriniai matavimai. Pastaroji sąlyga taikoma ir šiam kursiniam darbui. Todėl imituojant lauko darbus, pagal dėstytojo pateiktoje užduotyje nurodytus duomenis pirmiausia braižomas Statinių išdėstymo žemės sklype abrisas. Praktikoje abrisai braižomi nesilaikant mastelio, tačiau šių darbų metu abrisas braižomas masteliu 1:500.

Pagal užduoties sąlygas koordinačių tinklelyje atidedama:

- žemės sklypo ribos riboženklių koordinatės;
- pagrindinio pastato kerčių koordinatės.

Pagal kerčių koordinates braižomas pagrindinis pastatas. Prie pagrindinio pastato nubraižomi priestatai, jei jie nurodyti užduotyje. Po to savo nuožiūra abrise išdėstomi kiti užduotyje nurodyti statiniai. Surašomi visų statinių išmatavimai. Grafiniu būdu nustatomos pastatų centro koordinatės valstybinėje koordinačių sistemoje LKS-94. Visi abrise esantys statiniai susiejami tarpusavyje, nurodant susiejimo linijų ilgus. Matavimai atliekami ir matmenys užrašomi 0,01 m tikslumu.

Pagal sienų statybines medžiagas pastatai žymimi:

- 1) p – plytų, akmenų mūro;
- 2) m – rąstų;

- 3) b – gelžbetonio plokščių, blokų, blokelių, akmenbetonio ir pan.;
- 4) t – monolito;
- 5) g – metalo;
- 6) ž – medinių su karkasu, medinių skydų, molio ir kiti neišvardinti;
- 7) ž (p) – mediniai su karkasu apmūryti arba mediniai skydiniai apmūryti.

Jei pastato sienos pastatytos iš įvairių medžiagų, žymima pagal pagrindinę medžiagą.

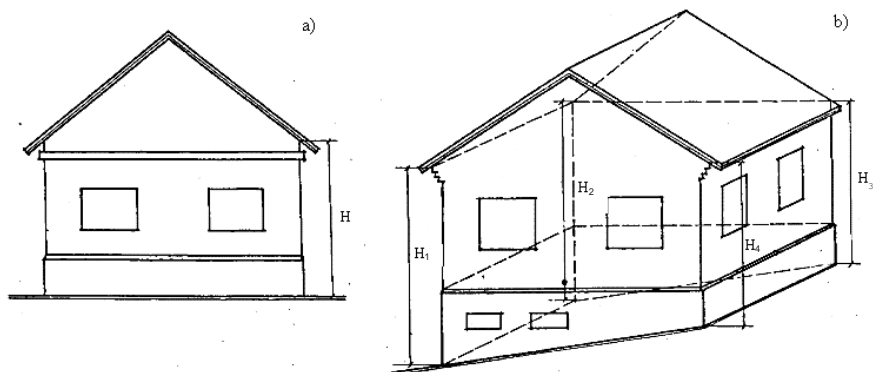
Visi pastatai žymimi sutartiniais simboliais: pirmasis simbolis (skaičius) nurodo pastato numerį sklype, antrasis simbolis (didžioji raidė) nurodo pastato paskirtį, trupmenos skaitiklis (skaičius) nurodo pastato aukštų skaičių, vardiklis (mažoji raidė) nurodo statybinę sienų medžiagą. Pvz., pastato pažymėjimas plane 1A2/p reiškia, kad pastatui suteiktas pirmasis numeris žemės sklype, tai gyvenamosios paskirties dviejų aukštų mūrinis pastatas. Minėtų simbolių apačioje užrašomas pastato (jo dalies) išorės aukštis. Pastatai pradedami numeruoti nuo pagrindinio pastato, kuriam suteikiamas 1-asis numeris. Toliau numeruojami visi kiti pastatai einant laikrodžio rodyklės kryptimi. Prie pastatų esantys priestatai numeruojami atskirai (taip pat laikrodžio rodyklės kryptimi) ir žymimi pastato paskirties mažąja raide (pvz., 1i 1/m – pirmasis pagalbinio ūkio paskirties pastato priestatas, vieno aukšto, sienos – rąstų).

Parengtasis abrisas apipavidalinamas, užrašant pavadinimą bei parengusio asmens pavardę.

Pastatų ir jų dalių aukščio (gylio) nustatymas. Renkant kadastro duomenis bei rengiant abrisus išmatuojamas pastato ir jo dalių išorės bei vidaus patalpų aukštis.

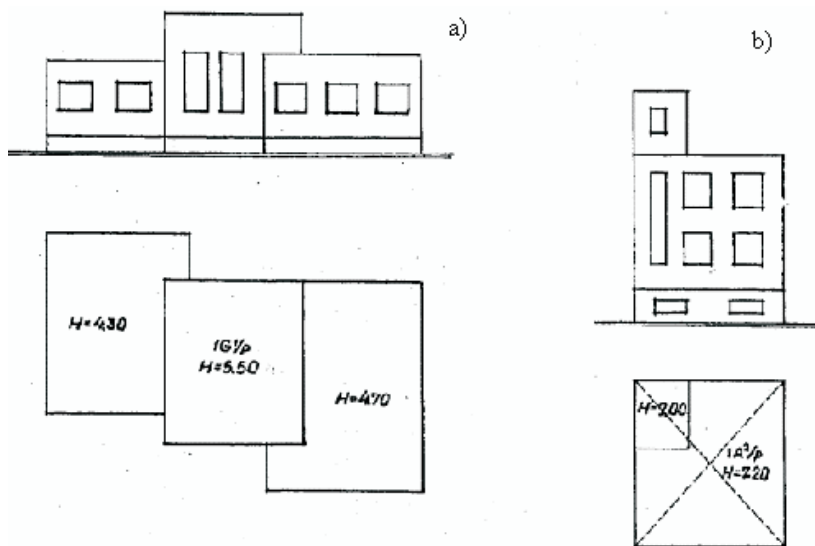
Nustatant pastato gabaritus matuojamas pastato ir jo dalių **išorės aukštis** (H) nuo žemės paviršiaus iki karnizo viršaus (1 pav. – a). Jei pastatas yra šlaite, išorės aukštis matuojamas pastato kampuose ir išvedamas vidurkis (1 pav. – b):

$$H = (H_1 + H_2 + H_3 + H_4)/4 \quad (1)$$



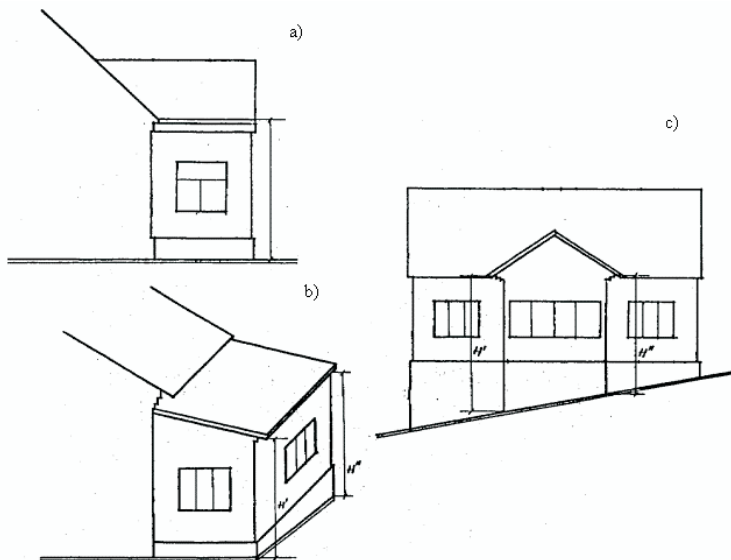
1 pav. Pastatų išorės aukščių matavimas: a) lygioje vietoje; b) pastatas, esantis šlaite [16]

Jei pastato atskirų dalių aukštis nevienodas, kiekvienos dalies išorės aukštis matuojamas atskirai (2 pav. – a, b).



2 pav. Pastatų atskirų dalių išorės aukščiai: a) pastato su priestatais; b) pastato su rūsiu ir antstatu [16]

Priestato išorės aukštis (H) matuojamas nuo žemės paviršiaus iki karnizo viršaus (3 pav.). Jei priestatas yra šlaite, išorės aukštis matuojamas kampuose ir išvedamas vidurkis (3 pav. – b, c).



3 pav. Priestatų išorės aukščių matavimas: a) lygioje vietoje; b, c) priestato, esančio šlaite [16]

Patalpų vidaus aukštis matuojamas kiekvienoje patalpoje, tačiau jei patalpų aukštis vienodas, pakanka matuoti tik keletą iš jų. **Patalpų vidaus aukščių** (h) laikomas aukštis nuo grindų iki lubų (2 priedas). Jei patalpos aukštis nevienodas, matuojama aukščiausioje ir žemiausioje vietose arba charakteringuose taškuose (2 priedas – a, b).

Rūšių, pusrūšių ir kitų įgilintų patalpų matuojamas gylis. **Gyliu** ($-h$) laikomas grindų, esančių žemiau išplaniruoto žemės paviršiaus, lygis.

3.5.2. Pagrindinio pastato aukštų abrisai

Į Nekilnojamojo turto objekto kadastro ir registro dokumentų bylą se-gami pastatų aukštų planai. Aukštų planai sudaromi tik pagrindinių pastatų (pagalbinių pastatų aukštų planai sudaromi, kai to pageidauja užsakovas). Praktikoje aukštų planams sudaryti vietovėje matuojami pastatai ir ant nu-statytos formos lapų braižomi aukštų abrisai. Abrisai rengiami kiekvienam pastato aukštui, įskaitant rūsius (pusrūsius) bei antstatus. Jei pastate, turin-čiame šlaitinės konstrukcijos stogą, pastogės erdvėje nėra įrengtos patal-pos, pastogei abrisas nebraižomas ir planas nerengiamas.

Pastatų matavimas. Atliekant lauko darbus pastatų aukštų planams sudaryti turi būti išmatuotos ir aprašytos visos pastato sudėtinės dalys. **Pastatą gali sudaryti:** 1) antžeminė dalis (pagrindinis pastatas, pastogės patalpos, pagrindinis gyvenamasis priestatas, priestatas, antstatas), 2) požeminė dalis (pusrūsis (cokolinis aukštas), rūsys).

Iš lauko pastatas matuojamas pagal pamatų lygį 0,01 m tikslumu. Jei pastato kiekvieno aukšto (taip pat rūšio ar pusrūsio) sienų ilgis nevienodas, jie matuojami atskirai ir matmenys įrašomi kiekvieno aukšto abrise.

Iš išorės pastatas matuojamas nuo bet kurio kampo, abrise užkirtimo būdu pažymint langų, durų, laiptų ir kitų elementų matmenis, pagal visą pastato su priestatais perimetrą.

Pastato išorėje esantys piliastrai ir kiti išsikišimai iki 10 cm abrise nežymimi ir nematuojami. Medinių pastatų kertės į sienų ilgį neįskaičiuojamos.

Iš vidaus pastatas matuojamas visu patalpos perimetru palangės (1,00–1,50 m) aukštyje pagal apdailintų sienų paviršių, pažymint durų, krosnių, dūmtraukių ir kt. matmenis. Negalima matuoti pagal grindjuostas.

Matuojant sudėtingų konfigūracijų pastatus (nestačiakampių patalpų), būtina išmatuoti įstrižaines. Nestačiakampiuose pastatuose būtinai išmatuojamos visų kampinių pastato patalpų įstrižainės.

Matuojant pastatus būtina išmatuoti sienų ir pertvarų storį. Ten, kur nėra angų, matuojama tarp tam tikrų taškų iš pastato išorės ir vidaus, o skirtumas tarp jų yra sienos storis.

Apvalių krosnių, židinių ir kolonų matuojamas perimetras ar lanko ilgis ir kiti matmenys, o diametras apskaičiuojamas.

Atlikus matavimus būtina patikrinti, ar atitinka vidaus ir išorės sienų matmenys. Tuo tikslu patalpų sienų ir pertvarų matmenys sumuojami pagal kiekvieną pastato sieną. Jeigu matavimai atlikti teisingai, išorės ir vidaus matmenų suma turi būti vienoda. Dėl sienų išlinkimo ir netikslaus matavimo gali būti gaunama paklaida, jos nustatymas pateiktas Nekilnojamojo turto objektų kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėse [16].

Jei pastatas yra taisyklingo stačiakampio formos, patikrinami bent dviejų pastato sienų – ilgio bei pločio – išorės ir vidaus matavimo rezultatai. Apskaičiuojama faktinė paklaida (P_f): iš gauto išorės sienos ilgio (L_{is}) atėmus vidaus matavimų (L_v) duomenis:

$$P_f = L_{is} - L_v (m). \quad (2)$$

Matavimų patikra surašoma abrisuose šalia patikrintų sienų.

Jei faktinė paklaida viršija leistiną, būtina atlikti kontrolinius matavimus. Faktinė paklaida, neviršijanti leistinos, išdalijama proporcingai prie abrise pažymėtų patalpų matmenų pridedant arba atimant paklaidos išlyginimo dydį 0,01 m tikslumu. Padidinti ar sumažinti sienų ar pertvarų storį, siekiant išlyginti paklaidą, neleidžiama.

Abrisių sudarymas. Pastato aukštų abrisai sudaromi ant popieriaus lapo. Braižant pastatų aukštų abrisus galima panaudoti statybinius brėžinius, projektus ar kitą planinę medžiagą. Abrise nurodomos visos pastato aukšto detalės. Kai nėra galimybės aiškiai pažymėti visas plano detales, išnašas galima daryti stambesniu masteliu.

Sudarant abrisą pirmiausia nubraižomas pagrindinio pastato kontūras ir lauko sienos. Paskui braižomi priestatai, vidaus patalpų planas. Prieš braižant reikia apžiūrėti ir nustatyti, kurios sienos yra laikančiosios, ir pirmiausia braižyti jas, vėliau pertvaras. Po to pažymimos durys, langai, krosnys, viryklės, dūmtraukiai, sieninės spintos, piliastrai, nišos, dujinės ir elektrinės viryklės, sanitariniai įrenginiai, laiptai ir smulkūs elementai.

Šie abrisai taip pat apipavidalinami, užrašant pavadinimus bei parengusio asmens pavardę.

3.5.3. Pastatų ir jų dalių kadastro duomenų surinkimas

Lauko darbų metu išmatavus pastatus ir nubraižius abrisus, surenkami kiti statinių kadastro duomenys. Šie duomenys surašomi į nustatytos formos lapus priklausomai nuo statinių tipo.

Be nurodytų abrisuose, Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylai suformuoti surenkami kiti statinių kadastro duomenys:

- 1) statinio **pavadinimas**;
- 2) statinio **pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis**;
- 3) **adresas**;
- 4) statinio **statybos (rekonstravimo) pradžios** metai ir statinio statybos (rekonstravimo) **pabaigos metai**.
- 5) pagrindinio pastato **vidaus įrangos apibūdinimas**:
 - vandentiekis;
 - kanalizacija;
 - šildymas: 1) **centrinis šildymas** – šiluma tiekama iš centralizuotų sistemų ar iš įrenginio, sumontuoto pastate ar bute, skir-

to šildymui ir nepriklausančio nuo energijos šaltinio (centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų (ŠEC, grupinė, kvartalinė, rajoninė katilinė ar kt.) arba vietinis centrinis šildymas (dujų, elektros ir pan. įrenginiai ar vietinė katilinė)), 2) **krosninis šildymas**;

- karštas vanduo;
- dujos;
- elektra;
- vonia (dušas);
- vėdinimas ir kondicionavimas.

Taip pat nustatomos ir aprašomos pagalbinio pastato bei patalpos (ar buto) vidaus įrangos charakteristikos. Jei pastato patogumai laikinai neveikia (gedimas, remontas ar kitos priežastys), pastatas laikomas aprūpintu tais patogumais.

Surenkamų kadastro duomenų apibūdinimai ir jų nustatymas, reikalingos užpildyti formos pateikta Nekilnojamojo turto objektų kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėse [16].

Taip pat taisyklės [16] apibūdina, kaip užrašomas aukštas, kuriame yra atskiras nekilnojamojo turto objektas. Aukštas, kuriame yra patalpa (butas), suformuota kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, nurodomas taip:

- kai patalpa (butas) yra rūsyje (pusrūsyje) – nurodomas „0” aukštas;
- kai patalpa (butas) yra antžeminiame aukšte – nurodomas aukštas, kuriame yra ši patalpa (butas) (pvz., „1” ar „2”);
- kai patalpa (butas) yra pastogės patalpoje – nurodomas pastato viršutinis aukštas;
- kai patalpa (butas) yra per kelis aukštus, tai: 1) aukštas bus tas, per kurį į patalpą (butą) yra įėjimas (pvz., patalpa (butas) yra išsidėsčiusi pusrūsyje ir pirmame aukšte, o įėjimas į ją yra pusrūsyje – tai nurodomas „0” aukštas); 2) jei įėjimai yra keliuose aukštuose – tai žemiausias aukštas, per kurį patenkama į patalpą (butą) (pvz., patalpa (butas) yra išsidėsčiusi pirmame ir antrame aukšte, o įėjimas į ją yra abiejuose aukštuose – tai nurodomas „1” aukštas).

Pagrindiniai konstrukciniai pastato elementai bei kiti kadastro duomenys, nustatant vietoje, aprašomi **6A formoje**, kuri pildoma visiems **pagrindiniams pastatams ir jų dalims** (rūsiams, pusrūsiams ir

pastogės patalpoms) bei pagrindiniams priestatams. Taip pat atskira **6A forma** surašoma garažui, kai šis yra 1–2 butų gyvenamojo namo priestatas ir turi ryšį su juo. Kai garažas įeina į pagrindinio pastato tūrį, jam atskira 6A forma nepildoma.

Pagalbinių pastatų ir inžinerinių statinių pagrindiniai konstrukciniai elementai bei kiti kadastro duomenys aprašomi **6B ir 6C formose**. Šių formų tęsinuose – atskirose lentelėse – surašomi statinių duomenys, reikalingi statiniams įkainoti.

Lauko darbų metu išbraižius abrisus ir užpildžius reikiamas formas, taip pat surenkami visi dokumentai, kurių pagrindu buvo nustatyti atskiri kadastro duomenys.

3.6. Surinktų kadastro duomenų apdorojimas

Kameralinių darbų metu apdorojami vietovėje surinkti duomenys. Kompiuterinėmis priemonėmis rengiami planai bei pagal statinių tipus užpildomos atitinkamos lentelės (1, 2, 3 formose), kuriose surašomi surinkti bei pagal surinktus duomenis apskaičiuoti objektų kadastro duomenys.

3.6.1. Statinių išdėstymo žemės sklype planas

Statinių išdėstymo planai braižomi specializuotomis kompiuterinėmis programomis.

Statinių išdėstymo planas (3 priedas) braižomas naudojantis abrisu bei kita turima pagalbine kartografine medžiaga. Planai spausdinami ant A0–A4 formatų lapų. Pagrindinis plano mastelis M 1:500. Atskirais atvejais mastelis gali būti 1:1000 arba 1:2000, atsižvelgiant į objekto dydį, detalumą bei sudėtingumą. Užsakovui pateikus geodeziškai išmatuoto žemės sklypo plano kopiją, statinių išdėstymo planas sudaromas joje. Kadastriniais matavimais išmatuoto žemės sklypo plano kopijoje įbraižomi nesantys objektai bei įrašomi šiomis taisyklėmis reglamentuojami parametrai.

Rėmelio atstumas nuo lapo kairiojo krašto – 25–30 mm, nuo kitų kraštų – 5–10 mm. Planas išdėstomas lapo viduryje ir orientuojamas šiaurės kryptimi. Šiaurės kryptis statmena lapo viršui. Planui orientuoti pagalbine medžiaga gali būti topografinių planšėčių fragmentai, geodeziškai išmatuotų žemės sklypų kopijos, kita topografinė ar kartografinė medžiaga.

Braižant statinių išdėstymo žemės sklype planą, visi pastatai žymimi sutartiniais simboliais (šie žymėjimai surašomi ir abrise, žr. 3.5.1).

Sudarant statinių išdėstymo planus laikomasi tokių reikalavimų:

- pagrindinių pastatų linijos braižomos 0,5–0,6 mm storio ištisinė linija (statomų, griūvančių ar griaunamų pastatų (taip pat ir rūsių) – punktyrine linija);
- nevienodo aukščio pastato dalys viena nuo kitos atskiriamos 0,1–0,2 mm linija;
- pastatų ir jų priestatų išorės aukščiai H statinių išdėstymo plane nurodomi metrais su dviem ženklais po kablelio;
- pastatų išorinių sienų ilgis nurodomas 0,01m tikslumu pagal visą perimetrą lygiagrečiai šio kontūro linijai. Užrašo aukštis – 2 mm. Visi kiti šiame skyriuje nenurodyti užrašai daromi horizontaliai lapo atžvilgiu;
- pastatų kontūrų viduje rašomi jų sutartiniai simboliai. Jei pastato kontūras per mažas įrašui, daroma išnaša – brūkšnelis į laisvą brėžinio vietą. Virš brūkšnelio užrašomi sutartiniai pavadinimai, apačioje išorės aukščiai H. Įrašai daromi 2,5–3,5 mm šriftu, horizontaliai plano lapo atžvilgiu.

Lapo viršuje užrašomas plano pavadinimas, mastelis. Lapo apačioje nurodomas planą parengęs asmuo.

Gamybiniuose planuose pavadinimas, vykdytojo rekvizitai, kiti duomenys nurodomi dešiniajame apatiniame lapo kampe.

3.6.2. Pastatų aukštų planų sudarymas

Pastatų aukštų planai braižomi pagal abrisą masteliu 1:100–1:200, atsižvelgiant į objekto dydį, detalumą ir sudėtingumą, laikantis sutartinių ženklų. Grafinė paklaida negali būti didesnė kaip 0,5 mm.

Pastatų aukštų planai (4, 5 priedai) braižomi tokia tvarka: 1) pastato išoriniai kontūrai; 2) vidaus laikančiosios sienos; 3) priestatų sienos; 4) pertvaros, krosnys, vidaus bei išorės durys ir langai; 5) kiti pastato elementai.

Sudarant planus laikomasi tokių reikalavimų:

- pagrindinio pastato fasadas braižomas lygiagrečiai su apatiniu lapo kraštu arba jo dešiniuoju šonu. Pastato planas lape išdėstomas simetriškai;

- laikančiosios sienų konstrukcijos, pertvaros, krosnys ir kitos į pjūvį ($h = 1,30$ m) patenkančios konstrukcijos braižomos 0,6–0,8 mm storio linijomis;
- laiptai, langai, durys, san technikos prietaisai ir kiti elementai braižomi 0,1–0,2 mm storio linijomis;
- jei pastatas netačiakampis, braižant būtina naudoti patalpų įstrižainių matavimo duomenis;
- pastatų aukštų planuose matmenys nurodomi metrais dviejų ženklų po kablelio tikslumu;
- išoriniai matmenys rašomi pirmo aukšto, rūšių, pusrūšių, antstatų, pastogės patalpų planuose;
- jei pastatų aukštų matmenys skiriasi nuo kitų aukštų, išorinius matmenis reikia rašyti ir kituose aukštų planuose;
- stačiakampių pastatų aukštų planuose prie išorinės sienos žymimi ilgio ir pločio matmenys, o netačiakampio pastato – kiekvienos sienos matmenys;
- visuose pastatų aukštų planuose įrašomas sienų ir pertvarų storis;
- vidaus aukštis (h) rašomas kiekviename pastato aukšto plane;
- rūšių ir pusrūšių aukštų planuose papildomai rašomas gylis ($-h$). Jei gylis nevienodas, užrašomas didžiausias ir mažiausias;
- pastatų aukštų planuose, dešiniajame apatiniame brėžinio kampe, įrašomas pastato (priestato) simbolis plane ir apskaičiuotas įkainojimo aukštis H_i .

$$\left(\text{Pavyzdžiui, } \frac{1A \frac{3}{p}}{H_i = 8,15} \quad \frac{2G \frac{1}{p}}{H_i = 3,30} \right)$$

- jei viename aukštų plane yra braižomi keli pastatai, turintys bendras sienas, šalia pastato plano įrašomas kiekvieno pastato simbolis plane;
- aukštų plano brėžinyje turi būti nurodytas aukšto pavadinimas (pvz., rūšys, I aukštas ir pan.);
- aukšto pavadinimas, butų, patalpų numeriai ir plotai rašomi 3,5 mm aukščio šriftu;
- patalpų matmenys rašomi 2 mm aukščio skaitmenimis, 1 mm atstumu nuo sienų linijos.

Pastato aukštų planuose patalpos numeruojamos pradedant pagrindiniu įėjimu į pastatą ar atskirą patalpą laikrodžio rodyklės judėjimo kryptimi.

Gyvenamosios paskirties pastatų aukštų planuose patalpos numeruojamos:

- kiekvienos patalpos plano centre įrašomi buto ir patalpos numeriai skaitmenimis (pvz.: 2–2, pirmasis skaitmuo reiškia buto, o antrasis – patalpos numerį bute);
- bendro naudojimosi patalpos, t. y. koridoriai, tambūrai ir pan., kuriomis naudojasi kelių butų ar patalpų savininkai (naudotojai), žymimos a–1, a–2 ir t. t.;
- garažų patalpos žymimos G–1, G–2 ir t. t.

Negyvenamosios paskirties pastatuose patalpos žymimos skaitmenimis (pvz.: 2–2, pirmasis skaitmuo reiškia aukšto numerį, o antrasis – patalpos eilės numerį tame aukšte).

Pastogės patalpos ir antstatai žymimi skaitmenimis, kur pirmasis skaitmuo reiškia paskutinio aukšto numerį, o antrasis – patalpos eilės kitą numerį, kuris buvo paskutiniajame pastato aukšte.

Pastate esančių rūsių patalpos žymimos R–1, R–2 ir t. t., o pusrūsių P–1, P–2 ir t. t.

Kai pastate yra gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties patalpos, pirmiausia sunumeruojami butai, o vėliau – negyvenamosios patalpos.

Po patalpos numeriu brėžiamas brūkšnyis ir rašomas patalpos plotas.

Užrašomi aukštų planų pavadinimai, masteliai, nurodoma planą parengęs asmuo.

3.6.3. Statinių kadastro duomenų surašymas

Kompiuterinėmis priemonėmis naudojant Vandens ūkio ir žemėtvarkos fakultete įdiegtą InfoEros kompiuterinę programą „Inventorizacija“ [5] užpildomos atskirų tipų statinių kadastro duomenis apibūdinančios lentelės (1, 2, 3 formos).

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys. Pagal lauko darbų metu surinktus ir atitinkamuose lapuose (6A formoje) surašytus duomenis kompiuteriu užpildoma 1A forma (6 priedas). Joje nurodoma: pastato paskirtis, pavadinimas, kadastro duomenų surinkimo data, statybos (bei rekonstrukcijos) pradžios ir pabaigos metai, baigtumas, apibūdinamos pastato konstrukcijos, apskaičiuojami pagrindinio pastato ir jo dalių plotai bei tūriai.

Pagal pastatų išorės matmenis apskaičiuojama pastato užimtas žemės plotas, plotas bruto bei pastatų tūriai.

Nustatant **pastato užimtą žemės plotą** apskaičiuojamas pirmojo aukšto horizontalaus pjūvio (projekcijos) plotas. Į šį plotą įskaičiuojami po pastatu padarytų įvažų, erdvių žmonėms praeiti ir kitoms reikmėms, portikų, terasų, įėjimo į pastatą laiptų (aikštelių), įvažiavimų į garažus, šviesduobių, krovinių nuleidimo duobių plotai. Šis plotas nustatomas grafiškai 1 kv. m tikslumu.

Pastato plotas bruto yra visų pastato aukštų horizontalių pjūvių plotų, taip pat rūsio (pusrūsio), antstatų, pastogės patalpų ir funkcionalių susietų priestatų horizontalių pjūvių plotų, skaičiuojamų pagal sienų išorinių paviršių matmenis, suma.

Pagal pastato išorės matmenis ir nustatytą įkainojimo aukštį H_i apskaičiuojamas pastato antžeminės dalies, požeminės dalies ir viso pastato tūris. Pastato tūris skaičiuojamas 1 kub. m tikslumu.

Pagalbinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys. Pagal 6B formoje surašytus duomenis kompiuteriu užpildoma 1B forma (7 priedas), kurioje aprašomi visi valdoje esantys pagalbiniai pastatai bei jų priestatai. Užstatytas plotas ir tūris nustatomas kaip pagrindiniam pastatui.

Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys. Jei vietovėje buvo išmatuoti bei abrisuose pažymėti valdoje esantys kiti statiniai, juos apibūdinantys kadastro duomenys surašomi į 1C formą.

3.6.4. Statinių įkainojimas

Vienas iš svarbesnių nekilnojamojo turto objektų kadastro duomenų nustatymo darbų etapų yra objektų vertės apskaičiavimas.

Atliekant kursinį darbą valdoje esančių statinių vertė apskaičiuojama **atkuriamosios vertės (sąnaudų) metodu** bei rinkos vertė nustatoma pagal valstybės įmonės Registrų centro atliktą **nekilnojamojo turto masinį vertinimą**.

Nekilnojamas turtas atkuriamosios vertės metodu vertinamas naudojant Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynus, parengtus pagal vidutinės statybos medžiagų ir darbų rinkos kainas Lietuvoje, kuriuos tvirtina ir ne rečiau kaip kas penkerius metus atnaujiną Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą tvarkanti įmonė, suderinusi su Finansų ministerija ir Aplinkos ministerija, fizinio nusidėvėjimo normatyvus ir vietovės pataisos koeficientus.

Vertinant turtą atkuriamosios vertės metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto **statybos vertė (atkūrimo sąnaudos)** – objekto dydį (kubaturą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 kub. metro (1 kv. metro ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) kainynuose;
2. Nekilnojamojo turto **atkuriamoji vertė** – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploataavimo metus, laikantis šių reikalavimų:
 - 2.1. didesnis negu 75 proc. fizinio nusidėvėjimo procentas, išskyrus nustatytąjį ekspertiniu vertinimo būdu, inžineriniams statiniams prilyginamas 75 proc., didesnis negu 70 proc. fizinio nusidėvėjimo procentas, išskyrus nustatytąjį ekspertiniu vertinimo būdu, kitam nekilnojamajam turtui prilyginamas 70 proc.;
 - 2.2. nekilnojamojo turto **fizinio nusidėvėjimo procentas** skaičiuojamas nuo jo statybos pabaigos metų (statybos metai į fizinio nusidėvėjimo skaičiavimus neįtraukiami), užfiksuotų Nekilnojamojo turto kadastre;
3. **Nekilnojamojo turto rinkos vertė** nustatoma nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinant vietovės pataisos koeficientais. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas įvertinant inžinerinius statinius.

Nekilnojamojo turto vertės nustatymas atkuriamosios vertės metodu užfiksuojamas nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje, kuri prilyginama nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai. Pagrindinių ir pagalbinių pastatų bei jų dalių įkainojimas pildomas 1A ir 1B formose (8 ir 9 priedai).

3.6.5. Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija

Rengiant pastatų aukštų planus apskaičiuojami pastato vidaus plotai.

Pastato patalpų vidaus plotai skaičiuojami tarp atitvarinių konstrukcijų paviršių.

Gyvenamosios patalpos (t. y. buto gyvenamuosiuose ir negyvenamuosiuose pastatuose; vieno buto namo; atskiro kambario su bendrojo naudojimo patalpomis) plotas skaičiuojamas kaip gyventi skirtų uždarų ar pusiau uždarų patalpų plotų suma. Kaip nustatomi atskirų pastato

dalių plotai, nurodyta Nekilnojamojo turto objektų kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėse [16]. Gyvenamosios paskirties pastate skaičiuojami šie patalpų plotai: gyvenamasis, pagalbinis, verslo, rūsio (pusrūsio) patalpų, garažo ir naudingasis plotai.

Gyvenamosios paskirties pastato bendrąjį plotą P_b sudaro:

$$P_b = P_{gp} + P_{bn} + P_r + P_{gr}, \quad (3)$$

čia: P – visų gyvenamųjų patalpų bendras plotas m^2 ;

P_{gp} – bendro naudojimo patalpų plotas m^2 ;

P_r – rūsio (pusrūsio) patalpų plotas m^2 ;

P_{gr} – garažo patalpų plotas m^2 .

Gyvenamosios paskirties pastato **negyvenamųjų patalpų** (atskirų nekilnojamojo turto objektų) **plotas** yra visų gyvenamosioms patalpoms nepriklausančių negyvenamųjų patalpų (parduotuvių, kontorų, paslaugų įmonių ir kt.) plotų suma. Šio ploto sudedamosios dalys skaičiuojamos pagal negyvenamosios paskirties patalpų plotų skaičiavimo tvarką.

Gyvenamųjų patalpų bendrasis plotas P_{gp} :

$$P_{gp} = P_g + P_p + P_v + P_{kt}, \quad (4)$$

čia P_g – gyvenamasis plotas m^2 ;

P_p – pagalbinis plotas (jį sudaro pagalbinis naudingas bei pagalbinis nenaudingas plotai) m^2 ;

P_v – verslo plotas m^2 ;

P_{kt} – kitas plotas (jį sudaro rūsio (pusrūsio) bei garažo patalpų plotai) m^2 .

Rūsio (pusrūsio) ar garažo patalpos, į kurias patenkama tiesiog iš gyvenamosios patalpos, įskaičiuojamas į šios gyvenamosios patalpos bendrąjį plotą.

Uždarų laiptinių aikštelių plotai neskaičiuojami, nepaisant jų dydžio. Atvirų verandų, terasų, atvirų lodžų, atvirų balkonų plotai neskaičiuojami. Laikiniai atitvertų patalpų, neturinčių įėjimo, apytikris plotas priskaičiuojamas prie patalpos, su kuria jis ribojasi, ploto.

Apskaičiuoti pastato atskirų patalpų plotai surašomi aukštų planuose nurodant tiek atskirų pastato dalių, tiek bendrąjį plotą – kadastro duomenų 3 formoje (10 priedas).

3.6.6. Atlyginimas už kadastro darbus

Už nekilnojamojo turto objektų kadastrinius matavimus, planų ir bylos parengimą vykdytoji apmoka matavimus užsakęs fizinis ar juridinis asmuo pagal užsakovo ir vykdytojo tarpusavio susitarimą. Atlyginimas už kadastrinių matavimų darbus priklauso nuo daugelio veiksnių, paprastai aptariamų sudarant darbų atlikimo sutartį:

- darbų atlikimo terminų – ar užsakovas pageidauja darbus atlikti skubos tvarka, ar tenkintų darbų atlikimas eilės tvarka.
- darbų apimtį – žemės sklypo, pastato ar patalpų ploto; inžinierinio statinio ploto, inžinierinių tinklų ar susisiekimo komunikacijų ilgio;
- kadastrinių matavimų rūšies – ar tai pirminiai kadastriniai matavimai, ar tai kadastro duomenų pakitimų fiksavimas;
- pateiktų pradinių duomenų (kadastro duomenų paketo) – kartografinę medžiagą ir kitus dokumentus, kurių reikia kadastriniams matavimams atlikti, pateiks vykdytoji užsakovas ar surinks vykdytojas pagal jų tarpusavio susitarimą.
- nekilnojamojo daikto sudėtingumo – ar tai stačiakampės konfigūracijos, be išsikišimų, tipinio aukštų išplanavimo, paprastos konstrukcinės schemos pastatas ar laužytos konfigūracijos pastatas bei pastatas, sudarytas iš keleto stačiakampių figūrų, ar sudėtingos konfigūracijos pastatas ir pan. (brėžiniuose labai daug matmenų ir sutartinių ženklų);
- informacijos surinkimo iš įvairių institucijų – žemėtvarkos, savivaldybių prieš atliekant žemės sklypų ribų matavimus;
- vietovės, kur yra nekilnojamas daiktas – privažiavimo galimybių, vykdytojo sugaišto laiko, vykstant į objektą; įmonės auto-transporto panaudojimo vykti šiam darbuotojui į objektą (jeigu užsakovas neskiria savo automobilio);
- metų laiko, kada atliekami darbai;
- kitų aplinkybių – ar užsakovas pageidauja, kad vykdytojas parengtą kadastro duomenų bylą suderintų su kitomis teisės aktų nustatytomis institucijomis. Šioje sutartyje nurodoma darbų apimtį, atlikimo terminas ir kaina, aptariamos nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos ar parengto žemės sklypo plano kadastro tvarkytojo išankstinės patikros atlikimo (neatlikimo) sąlygos ir pasekmės.

Atsižvelgiant į išvardintus veiksnius, nuo kurių priklauso kadastrinių matavimų kaina, atlyginimą už atliktus darbus paprastai nustato vykdytojas, nuvykęs į vietą ir apžiūrėjęs nekilnojamąjį daiktą. Šį atlyginimą vykdytojui suderinus su užsakovu, sudaroma ir pasirašoma sutartis dėl kadastrinių matavimų atlikimo [4]. Šioje sutartyje nurodoma darbų apimtis, atlikimo terminas ir kaina.

Kursiniame darbe pagal dėstytojo pateiktus kadastro darbų įkainius užpildoma lentelė ir apskaičiuojama preliminarai atliktų kadastro darbų kaina.

3.7. Nekilnojamojo turto registro duomenys

Nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai laikomi įregistruotais, kai atitinkami duomenys įrašomi į nekilnojamojo turto registrą. Pagal dėstytojo pateiktas sąlygas užpildomas Nekilnojamojo turto registro išrašas, kaip nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus patvirtinantis dokumentas.

3.8. Naudota literatūra ir priedai

Atskirame lape pateikiamas literatūros sąrašas, kuriame nurodomi kursiniam darbui rengti panaudoti literatūros šaltiniai. Į kiekvieną sąrašą nurodytą šaltinį kursiniame darbe turi būti pateiktos nuorodos. Literatūros sąrašas sudaromas abėcėlės tvarka, t. y. pagal autorių pavardes ar šaltinio pavadinimo pirmąjį žodį.

Prieduose pateikiama kursiniam darbui rengti panaudota papildoma medžiaga, nurodant šaltinius. Priedai sunumeruojami.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Dėl būsto ir žemės sklypų vidutinių rinkos kainų 2007 m. lapkričio 1 d.: Komisijos privalomam registruoti turtui įvertinti 2007-10-22 nutarimas Nr. 7. Iš: Valstybės žinios, 2007, Nr. 111-4562.
2. Dokumentai, teiktini NT registro tvarkytojui registruojant senus statinius, išigytus ar pastatytus iki 1991-07-25: patvirtinta LR Vyriausybės 2003-03-03 nutarimu Nr. 278. Iš: Valstybės žinios, 2003, Nr. 24-990.
3. Gasilionis, A., Kasperavičius, R. Nekilnojamojo turto administravimas: mokomoji knyga. Vilnius, 2006, 172 p.
4. Interneto psl.: www.registrucentras.lt
5. „Inventorizacija“ vartotojo vadovas. Vilnius, InfoEra, 2007, 46 p.
6. Kitų daiktinių teisių klasifikatorius: patvirtinta Valstybės įmonės Registrų centras direktoriaus 2007-05-24 įsakymu Nr. V-111 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: www.registrucentras.lt/bylos/ntr/
7. Larison, G. Land registration and cadastral systems. New York, 1991, 175 p.
8. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Vilnius: Saulužė, 2001, 448 p.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (2000-06-27, Nr. VIII-1764; nauja red. 2003-05-27, Nr. IX-1582). Iš: Valstybės žinios, 2003, Nr. 57-2530.
10. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas (2005-06-07, Nr. X-233). Iš: Valstybės žinios, 2005, Nr. 76-274.
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (1996-09-24, Nr. I-1539; nauja red. 2001-06-21, Nr. IX-391). Iš: Valstybės žinios, 2001, Nr. 55-1948.
12. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (1996-03-19, Nr. I-1240; nauja red. 2001-11-08, Nr. IX-583). Iš: Valstybės žinios, 2001, Nr. 101-3597.
13. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (1999-05-25, Nr. VIII-1202). Iš: Valstybės žinios, 1999, Nr. 52-1672.
14. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai: patvirtinti LR Vyriausybės 2002-04-15 nutarimu Nr. 534; nauja red. 2005-06-23, Nr. 695. Iš: Valstybės žinios, 2005, Nr. 80-2899.

15. Nekilnojamojo turto registro nuostatai: patvirtinti LR Vyriausybės 2002-07-12 nutarimu Nr. 1129. Iš: Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077.
16. Nekilnojamojo turto objektų kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės: patvirtintos LR žemės ūkio ministro 2002-12-30 įsakymu Nr. 522. Iš: Valstybės žinios, 2003, Nr. 18-790.
17. Specialių naudojimo sąlygų klasifikatorius: patvirtinta Valstybės įmonės Registrų centras direktoriaus 2007-05-24 įsakymu Nr. v-111 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: www.registrucentras.lt/bylos/ntr/
18. Statybos techninis reglamentas STR 1.01.07:2002 Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai: patvirtintas LR aplinkos ministro 2002-04-16 įsakymu Nr. 184. Iš: Valstybės žinios, 2002, Nr. 43-1639.
19. Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį: patvirtintas LR aplinkos ministro 2003-06-11 įsakymu Nr. 289. Iš: Valstybės žinios, 2003, Nr. 58-2611.
20. Statybos techninis reglamentas STR 1.07.01:2002 Statybos leidimas: patvirtintas LR aplinkos ministro 2002-04-30 įsakymu Nr. 218. Iš: Valstybės žinios, 2002, Nr. 55-2203.

PRIEDAI

VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
_____ FILIALAS

_____ MIESTO, RAJONO
FILIALO SKYRIUS

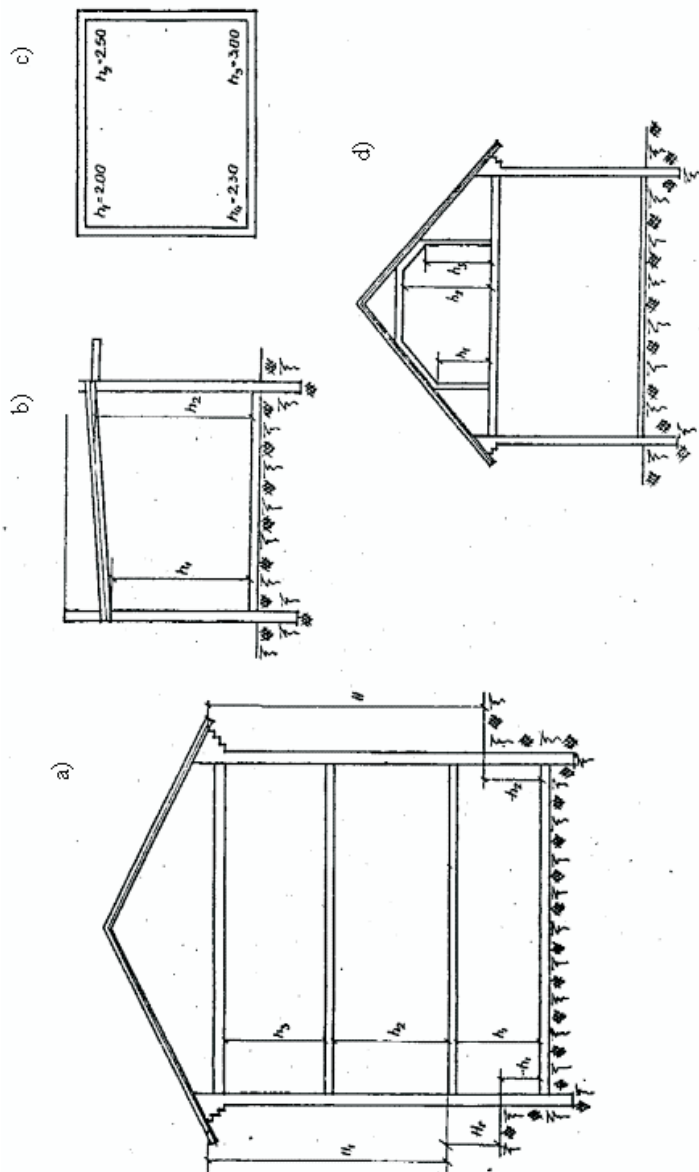
NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTO KADASTRO IR REGISTRO DOKUMENTŲ BYLA

Nr. ____ / _____

REGISTRO NR. _____

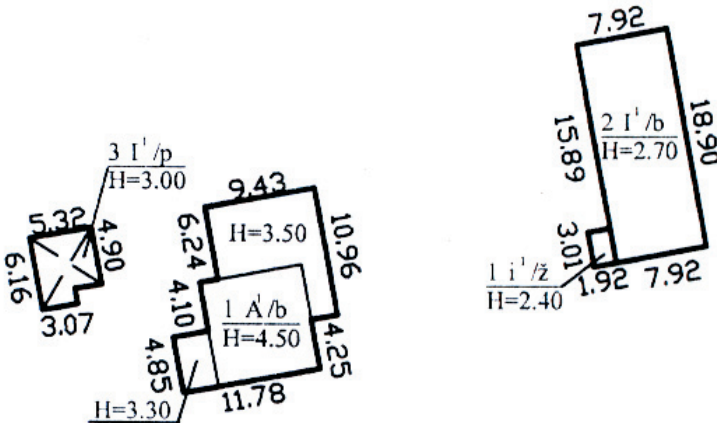
TOMAS _____

Patalpų vidaus aukščių matavimas [12]



Statinių išdėstymo žemės sklype planas

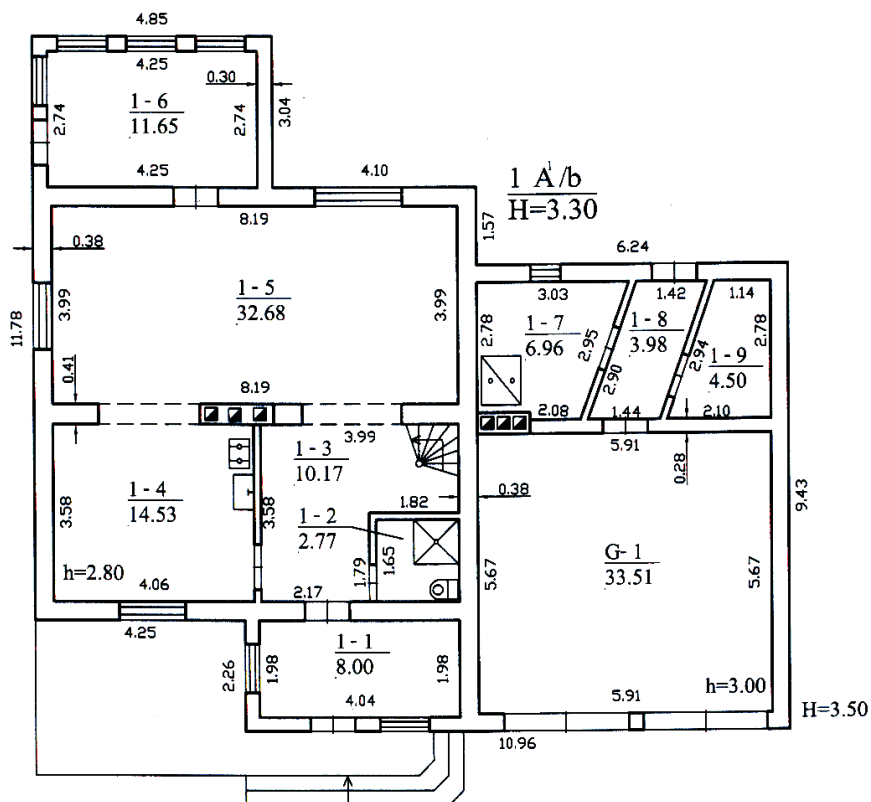
M 1:500



Parengė _____

Pagrindinio pastato 1A1/b pirmo aukšto planas

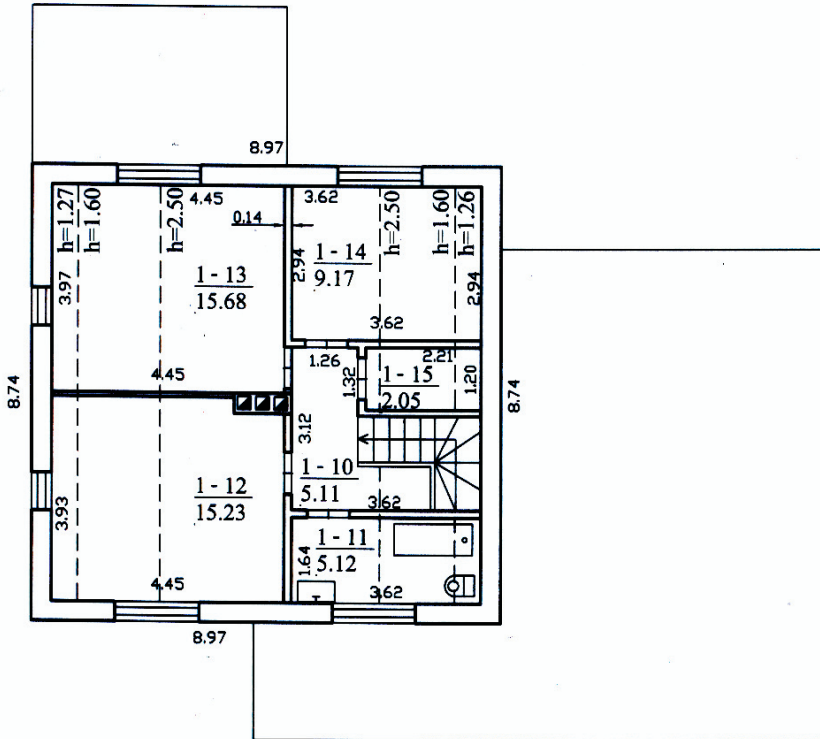
M 1:100



Parengė _____

Pagrindinio pastato 1A1/b mansardos planas

M 1:100



Parengė _____

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas: Kauno r. sav. Pyplių k.

Unikalus Nr.: 4400-0022-342*

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsų (pusrūsų)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2007-11-15	X	X
Žymėjimas	1A1b		M
Paskirtis	Gyvenamoji (ind. namui)	X	X
Pavadinimas	Gyvenamasis namas	X	X
Statybos pr.-pab. metai	2006-2007		-
Rekonstr. pr.-pab. metai	-		-
Baigtumas %	99		99
Aukštų skaičius	1	X	X
Tūris m ³	550		182
Bendras plotas m ²	128,75		52,36
Pamatai	Gelžbetonis	X	X
Sienos	Gelžbetonio plokštės		Medis su karkasu
Perdangos	Gelžbetonis		Medis
Stogo konstrukcija	Šlaitinis	X	X
Stogo danga	Metalas	X	X
Išorės apdaila	Nėra	X	X
Pertvaros	Plytos		Medinės lentos

Grindys	Keraminės plytelės		Parketas	
Langai	Plastikiniai		Plastikiniai	
Durys	Medinės		Medinės	
Vidaus apdaila	Tapetai		Tapetai	
Šildymas	Vietinis centrinis šildymas		Viso pastato	
Vandentiekis	Miesto vandentiekis		Bendras plotas m²	181,11
Kanalizacija	Vietinė kanalizacija		Baigtumas %	99
Dujos	Nėra		Užstatytas plotas m²	163
Karštas vanduo	Yra		Tūris m³	732
Elektra	Yra		Centro koordinatės X7Y	5105122/322643
Viryklė	Dujinė		Plotas bruto m²	241
Vonios kambarys	Yra			
Vėdinimas ir kondicion.	Vėdinimas			

Parengė _____

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Tikrino _____

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Pagalbinių pastatų, jų dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas: Kauno r. sav. Pyplių k.

Viso pastato	Unikalus numeris	4400-0022-3422	4400-0022-3423		
	Žymėjimas	211b	311p		
	Užstatytas plotas m ²	155	30		
	Tūris m ³	418	153		
	Baigtumas %	100	100		
	Centro koordinatės X/Y				
	Kadastro duomenys		Pagalbinis pastatas	Priestatas	Pagalbinis pastatas
Duomenys užfiksuoti		2007-11-15		2007-11-15	2007-11-15
Žymėjimas		211b	111ž	311p	R
Pavadinimas		Ūkinis pastatas	Priestatas	Ūkinis pastatas	Rūsys
Statybos pr.-pab. metai		1993-1993	1996-1996	1992-1992	1992-1992
Rekonstr. pr.-pab. metai		-	-	-	-
Baigtumas %		100	100	100	100
Aukštų skaičius		1	1	1	
Tūris m ³		404	14	84	69
Pamatai		Gelžbetonis	Gelžbetonis	Gelžbetonis	Nėra
Sienos		Gelžbetonio plokštės	Medis su karkasu	Plytos	Gelžbetonio blokai
Perdangos		Gelžbetonis	Nėra	Medis	Gelžbetonis
Stogo konstrukcija		Šlaitinis	Šlaitinis	Šlaitinis	Nėra

Stogo danga	Asbestcementis	Asbestcementis	Metals	Nēra
Išorės apdaila	Nēra	Nēra	Nēra	Nēra
Pertvaros	Gelžbetonio plokštės	Nēra	Plytos	Plytos
Grindys	Monolitinės	Monolitinės	Monolitinės	Monolitinės
Langai	Mediniai	Mediniai	Mediniai	Nēra
Durys	Medinės	Medinės	Medinės	Medinės
Šildymas	Nēra	Nēra	Nēra	Nēra
Vandentiekis	Nēra	Nēra	Nēra	Nēra
Kanalizacija	Nēra	Nēra	Nēra	Nēra
Dujos	Nēra	Nēra	Nēra	Nēra
Elektra	Yra	Nēra	Yra	Yra

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas: Kauno r. sav. Pyplių k.

Statybos kainos indeksas

Vertės nustatymo data	I(P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vert. maž. koef.	Kokybės balas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vienetų st. vertė po indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė Lt	Vietovės pataiso koeficientas	Vidutinė rinkos vertė
2007-11-15	I	1A1b	Gyvenamasis namas	1,2		Tūris m ³	732	2.1.3.3.	460	337000		337000	0,23	77400
2007-11-15	I	1A1b	Gyvenamasis namas	0,8		Tūris m ³	550	2.1.3.3.	477					
2007-11-15	I	M	Mansarda	2,5		Tūris m ³	182	2.1.6.3.	408					

Parengė

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Tikrino

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Pagalbinių pastatų, jų dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas: Kauno r. sav. Pyplių k.

Statybos kainos indeksas

Vertės nustatymo data	I(P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vert. maž. koef.	Kokybės balas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vieneto st. vertė po indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė Lt	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė
2007-11-15	P	211b	Ūkinis pastatas	1,3		Tūris m³	418	6.3.6.	189	79000	17	65600	0,18	11800
2007-11-15	P	211 b	Ūkinis pastatas	1,2		Tūris m³	404	6.3.6.	192					
2007-11-15	P	111ž	Priestatas	2,9		Tūris m³	14	6.6.6.	108					
2007-11-15	1	311D	Ūkinis pastatas	1,2		Tūris m³	153	6.1.4.	226	34600	18	28400	0,18	5100
2007-11-15	1	311p	Ūkinis pastatas	1,2		Tūris m³	84	6.1.4.	230					
2007-11-15	1	R	Rūšys	1,2		Tūris m³	69	6.2.4.	221					

Parengė

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Tikrino

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Adresas: Kauno r. sav. Pyplių k.

Unikalus pastato Nr.: 4400-0022-3421

Kadastro duomenys užfiksuoti 2007 m. lapkričio 15 d.

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
M	1	10	Koridorius	5,11	5,11			5,11					
M	1	11	Vonia	5,12	5,12			5,12					
M	1	12	Kambarys	15,23	15,23	15,23							
M	1	13	Kambarys	15,68	15,68	15,68							
M	1	14	Kambarys	9,17	9,17	9,17							
M	1	15	sandėlis	2,05	2,05			2,05					
Iš viso (16 patalp.)				181,11	127,95	87,29		40,66	19,65		33,51		
Iš viso (16 patalp.)				181,11	127,95	87,29		40,66	19,65		33,51		
Iš viso pirmame aukšte (10 patalp.)				128,75	75,59	47,21		28,38	19,65		33,51		
Iš viso pastogėje (6 patalp.)				52,36	52,36	40,08		12,28					

Parengė

(pareigos, parašas, v. pavarde, data)

Tiražas 250 vnt.
Spausdino UAB „Ardiva“
Jonavos g. 254, LT-44132, Kaunas,
Tel.: (8-37) 36 34 01; Faks.: (8-37) 33 47 34;
El. p.: info@ardiva.lt; www.ardiva.lt.