

## CENTRINĖ VMI BŪSTINĖ

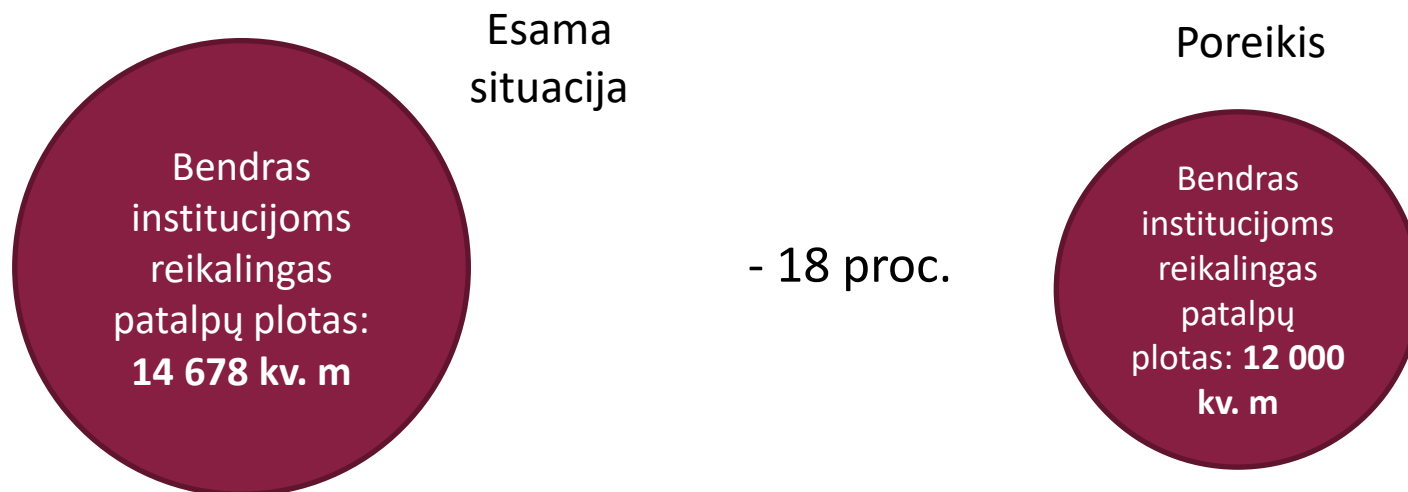
---



## VMI IR AVMI POREIKIAI IR PALYGINIMAS SU ESAMA SITUACIJA

	Viso*
Patalpų poreikis, VISO, kv. m:	<b>Maks. 12 000 kv.m</b>
Posėdžių salių plotas, kv. m (tame tarpe)	Maks. 2.000
Klientų aptarnavimo padalinys I aukšte, patogus pasiekiamumas viešuoju transportu	2*220 kv.m+120 kv.m+papildomos patalpos
Bendras parkingo vietų poreikis, vnt.	<b>300</b>
Darbo vietų skaičius, vnt.	919

VMI ir Vilniaus AVMI persikėlus į naujas patalpas bendras nuomojamas plotas galėtų sumažėti iki 20 proc.



VMI ir Vilniaus AVMI darbotuojų skaičius viršija 900, vienai DV tenkantis plotas naujoje būstinėje bus mažiau nei 14 kv.m/vienai darbo vietai.

## PAGRINDINĖ PROBLEMA – ĮSTAIGA IŠSIDĖSČIUSI DEŠIMTYJE ADRESŲ

Objekto unikalus numeris	Objekto adresas	Perduotas plotas kv. m / dalis	Bendra nuomos kaina
1098-4017-5019:0001	A. Juozapavičiaus g. 11, Vilnius, Vilniaus m.	676,58	1 712,55
1098-4017-5019:0002	A. Juozapavičiaus g. 11, Vilnius, Vilniaus m.	1842,56	5 064,18
1094-0425-6019	Vasario 16-osios g. 14, Vilnius, Vilniaus m.	1898,56	6 370,08
1094-0425-6022:0001	Kaštonų g. 1, Vilnius, Vilniaus m.	100,49	466,20
1099-2036-9019:0012	Kaštonų g. 6, Vilnius, Vilniaus m.	310,17	1 060,50
1099-2036-9019:0001	Kaštonų g. 6, Vilnius, Vilniaus m.	362,95	1 081,53
1099-2036-9019:0005	Kaštonų g. 6, Vilnius, Vilniaus m.	819,82	2 858,77
1097-8016-5015	Šermukšnių g. 4,6, Vilnius, Vilniaus m.	1485,51	5 478,38
1094-0459-9015	Šermukšnių g. 4,6, Vilnius, Vilniaus m.	1387,89	4 785,70
1094-0459-9048:0001	Šermukšnių g. 4,6, Vilnius, Vilniaus m.	57,86	91,22
1097-7010-3016:0003	Verkių g. 37, Vilnius, Vilniaus m.	1074,38	2 258,70
1096-0507-4017:0011	Žirmūnų g. 70, Vilnius, Vilniaus m.	649,96	1 166,48
	Ulonų g. 2, Vilnius	3057,08	38 060,65
	Žalgirio g. 90, Vilnius	955,16	11 404,61
		14678,97	70 454,94

Bendras VMI ir AVMI naudojamas administracinis plotas yra 14.678 kv. m.:

10.666 kv. m. yra CTV nuoma;

4.012 kv. m. yra nuomojami rinkoje (metinė nuoma apie 600 tūkst. EUR)

Jeigu VMI ir AVMI būtų iškeltos į bendrąją būstinę, 12 VĮ TB patikėjimo teise priklausančių unikalių Nr. galėtų būti parduoti. Preliminari turtų vertė (RC) siekia ~10 mln. EUR.

Projekto įgyvendinimo metu patiriamas PVM ženkliai įtakoja projekto investicijas ir būsimą nuomos kainą klientams.

Būsiami projekto klientai:

- VMI – PVM mokėtoja. Projekte užims apie 70 proc. ploto.
- Vilniaus AVMI – ne PVM mokėtoja. Projekte užims apie 30 proc.

Projekto vykdymo metu PVM į atskaitą yra traukiamas tokia apimtimi, kokia turtas ateityje bus išnuomotas PVM mokėtojui.

Siekiant konservatyvesnio pinigų srauto projekte naudojama proporcija 60 proc. VMI ir 40 proc. Vilniaus AVMI.

Analizės rezultatai	Naujo pastato statyba	Naujo pastato įsigijimas
<b>Alternatyva</b>	<b>A2</b>	<b>A4</b>
Jei būtų taikomas pilnas PVM	36 102 165	37 019 829
Pastato įsigijimas be PVM	29 836 500	30 594 900
Pastato įsigijimas su taikytinu PVM	32 468 766	33 264 872

## SVARSTOMOS ALTERNATYVOS

Esamų patalpų rekonstrukcija	Naujo pastato statyba	Kito AVNT pritaikymas VMI poreikiams	Naujo pastato įsigijimas rinkoje	Patalpų nuoma rinkoje
Esamų patalpų rekonstrukcija, dalies patalpų* keitimas ir rekonstrukcija, išlaikoma esama privati nuoma	Tradicinė naujo pastato statyba LR priklausančiame sklype Pilaitės prospekte. Pastatą patikėjimo teise valdytų VĮ Turto bankas ir nuomotų VMI ir AVMI.	Esamų mokslo/administracinės paskirties patalpų rekonstrukcija ir pritaikymas Goštauto g. kvartale	VĮ Turto bankas įsigytų naują administracinės paskirties pastatą rinkoje ir jį išnuomotų VMI ir AVMI	VĮ Turto bankas išsinuomotų naują administracinės paskirties pastatą rinkoje ir jį pernuomotų VMI ir AVMI, papildomai pridedant sąnaudų dedamąją.
Nesprendžia pagrindinės problemos – VMI ir AVMI poreikio būti vienoje būstinėje.	Sprendžia pagrindinę problemą – VMI ir AVMI poreikį būti vienoje būstinėje.	Nesprendžia pagrindinės problemos – VMI ir AVMI poreikio būti vienoje būstinėje (du pastatai)	Sprendžia pagrindinę problemą – VMI ir AVMI poreikį būti vienoje būstinėje.	Sprendžia pagrindinę problemą – VMI ir AVMI poreikį būti vienoje būstinėje.
Nesprendžia VMI poreikio būti ne centrinėje lokacijoje	Sprendžia VMI poreikį būti ne centrinėje lokacijoje	Nesprendžia VMI poreikio būti ne centrinėje lokacijoje	Sprendžia VMI poreikį būti ne centrinėje lokacijoje	Sprendžia VMI poreikį būti ne centrinėje lokacijoje
Ne pagrindinė alternatyva	Pagrindinė alternatyva	Ne pagrindinė alternatyva	Pagrindinė alternatyva	Pagrindinė alternatyva

## PAGRINDINIŲ ALTERNATYVŲ FINANSINIS PAGRINDIMAS

	Naujo pastato statyba	Naujo pastato įsigijimas rinkoje	Patalpų nuoma rinkoje
Prognozuojama projekto vykdymo trukmė / persikraustymo terminas	4,5 metų / 2025 m. vidurys	3 metai / 2024 m. pradžia	3 metai / 2024 m. pradžia
<b>Pastato įsigijimas su taikytinu PVM (investicijos)</b>	<b>32 468 766</b>	<b>33 264 872</b>	-
Viso investicijos per kv.m antžeminio ploto (su taikytinu PVM)	2 706	2 772	-
<b>Nuomos išlaidos, iš viso</b>	<b>43 530 721</b>	<b>43 260 319</b>	<b>53 141 024</b>
Tame tarpe nuomos išlaidos TB	40 859 597	41 479 569	2 760 274
Tame tarpe nuomos išlaidos išorei	2 671 124	1 780 749	50 380 749
Nuomos kaina per kv. m. per mėnesį (+ PVM, jei taikomas)	10,79	10,91	12,91
<b>Finansinė grynoji dabartinė vertė investicijoms - FGDV(I)</b>	<b>7 518 203</b>	<b>7 743 683</b>	<b>1 816 521</b>

**Kliento poreikis – būti vienoje lokacijoje, standartus atitinkantis klientų aptarnavimo skyrius, saugumo reikalavimus atitinkanti serverinė (bendras pastato plotas be stovėjimo aikštelių - maks. 12 000 kv.m).**

## KODĖL SIŪLOME PIRKIMO SCENARIJŲ

---

- Trumpiausias projekto įgyvendinimo laikotarpis;
- Tinkama situacija biurų rinkoje pastato įsigijimui;
- Galimybė nutraukti projekto vykdymą minimaliomis investicijomis – kitas atnaujinimo būdas gali būti pasirenkamas paaiškėjus, kad rinka nėra suinteresuota dalyvauti projekte arba jei pateiktos kainos viršija projekte numatytas nuokrypio ribas;
- Neženkliai aukščiausia grynoji dabartinė vertė;
- Neženkliai per ataskaitinį laikotarpį mažiausios klientų išlaidos nuomai (vertinant statybos/nuomos/pirkimo scenarijus);
- Pasiruošimas pirkimo scenarijui ~100 tūkst. EUR (konsultacijos ir pirkėjo atstovavimas), pasiruošimas statybos scenarijui ~ 500 tūkst. EUR (projektavimas).

# PROJEKTO GRAFIKAS IR GALIMAS ATSITRAUKIMAS NUO PIRKIMO SCENARIJAUS

2021	2022	2023
Atnaujinimo projekto tvirtinimas Turto banko valdyboje, 2021 m. I ketv.	Pirkimo sąlygų koregavimas I ketv.	Pasirašyta preliminarinė pirkimo sutartis II ketv.
Atnaujinimo projekto tvirtinimas LRV, 2021 m. I-II ketv.	Pirkimo konkurso pradžia II ketv.	Pastato pritaikymas VMI poreikiams III - IV ketv.
Pirkėjo atstovavimo paslaugų viešasis pirkimas II ketv.	Trumpojo dalyvių sąrašo patvirtinimas III ketv.	Pasirašyta pirkimo sutartis 2023 m. IV ketv.
Paruošiamieji darbai: pirminių pirkimo sąlygų formavimas, specifinių kliento poreikių surinkimas ir atnaujinimas II-III ketv.		Persikraustymas į pastatą 2023 m. IV ketv. Pab.
Konsultacijos su rinka IV ketv.		
		Nebegalima atsitraukti pasirašius preliminarinę sutartį

Prie statybų scenarijaus galima grįžti, jei paaiškėtų, kad rinka nėra suinteresuota dalyvauti pirkimo scenarijuje/pasiūlos kainos yra per aukštos/ nėra pasiūlos. Tokiu atveju pasiruošimo pirkimui metu surinkta informacija galėtų būti naudojama projektavimo techninei užduočiai.