

ATNAUJINIMO PROJEKTAS "ADMINISTRACINIO PASTATO, ESANČIO VILNIUJE, GEDIMINO PR. 38, MODERNIZACIJA IR REMONTAS"

CHRONOLOGIJA, PLANAS IR GRAFIKAS

- 2023 m. birželio - liepos mėn. rengiami projektiniai pasiūlymai ir administracinio pastato, esančio Gedimino pr. 38, Vilniuje, atnaujinimo projektas bei nagrinėjamos visos alternatyvos.
- 2023 m. liepos mėn. administracinio pastato, esančio Gedimino pr. 38, Vilniuje, atnaujinimo projektas teikiamas Turto banko valdybai.
- <..>
- (Planas) 2023 m. liepos - rugpjūčio mėn. numatytas administracinio pastato, esančio Gedimino pr. 38, Vilniuje, atnaujinimo projekto teikimas LR Finansų ministerijai.
- (Planas) 2023 m. rugpjūčio - rugsėjo mėn. numatytas administracinio pastato, esančio Gedimino pr. 38, Vilniuje, atnaujinimo projekto teikimas Lietuvos Respublikos Vyriausybei.
- (Planas) 2023 m. rugsėjo - spalio mėn. numatytas administracinio pastato, esančio Gedimino pr. 38, Vilniuje, atnaujinimo projekto patvirtinimas Lietuvos Respublikos Vyriausybėje.
- <...>
- (Planas) 2027 m. I ketv. numatytas klientų persikėlimas į Gedimino pr. 38, Vilniuje ir nuomos pradžia.

	2023				2024				2025				2026				2027
	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2	2026 Q3	2026 Q4	2027 Q1
Atnaujinimo projekto parengimas ir tvirtinimas																	
Projektiniai pasiūlymai																	
Techninio projekto pirkimas																	
Projektavimas																	
Rangos darbų pirkimas																	
Rangos darbai																	
Projekto pabaiga																	
Klientų persikėlimas ir nuomos pradžia																	

ESAMA SITUACIJA

			
Adresas (-ai)	Gedimino pr. 38, Vilnius	Gedimino pr. 29 ir 31, Vilnius	
Atnaujinimo projekto įgyvendinimo dalyviai	Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija, Lietuvos Respublikos energetikos ministerija	Valstybės duomenų agentūra	VISO:
Dalyvių naudojamas plotas, kv. m	7 371,41	6 933,72	14 305,13
- tame tarpe kabinetinis plotas, kv. m	3 634,33	3 287,72	6 922,05
Bendras plotas, tenkantis vienam darbuotojui, kv. m	21,06	18,01	19,46
Kabinetinis plotas, tenkantis vienam darbuotojui, kv. m	10,38	8,54	9,42
Darbuotojų skaičius	350	385	735
Nekilnojamojo turto atnaujinimo priežastys pagal LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 19 str. 5 pkt.	- Turtas yra fiziškai ar funkciškai (technologiškai) nusidėvėjęs;		

Pastaba: Gedimino pr. 29 ir 31 objektai yra priskirti nevaldytinam turtui

Alternatyvūs galimi nuomininkai į Gedimino pr. 38: Konkurencijos taryba, Valstybinė energetikos reguliavimo taryba, Valstybinio socialinio draudimo fondo valdyba, Muitinės departamentui pavaldžios įstaigos, Lietuvos kalėjimų tarnyba, Aplinkos apsaugos agentūra, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija ir kt.

SVARSTOMOS ALTERNATYVOS

Administracinio pastato, esančio Vilniuje, Gedimino pr. 38, modernizacija ir remontas	Administracinės paskirties nekilnojamojo turto nuoma (subnuoma) Vilniaus rinkoje	Administracinės paskirties nekilnojamojo turto įsigijimas Vilniuje	Administracinės paskirties nekilnojamojo turto statyba Vilniuje																										
Administracinis pastatas, esantis Vilniuje, Gedimino pr. 38 remontuojamas ir modernizuojamas, pritaikant jį pagal institucijų poreikius bei didinant energinį efektyvumą. Įgyvendinus projektą, perkėlus įstaigas, Gedimino pr. 29 ir 31 planuojama parduoti. <ul style="list-style-type: none">Bendras pastato plotas: 10 851 kv. mPrognozuojama projekto veiklų vykdymo trukmė: 3,5 m.Poprojektinis laikotarpis: 20 m. <ul style="list-style-type: none">Finansavimo struktūra:<table><tr><td>Įmonės – CVNT valdytojo – lėšos</td><td>195 180</td></tr><tr><td>CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT</td><td>2 929 558</td></tr><tr><td>Valstybės perskolintos lėšos</td><td>4 687 107</td></tr><tr><td>APVA subsidija:</td><td>9 734 185</td></tr><tr><td>- APVA Subsidijos grąžinama dalis</td><td>1 946 837</td></tr><tr><td>- APVA Subsidijos negrąžinama dalis</td><td>7 787 348</td></tr><tr><td>VISO:</td><td>17 546 031</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">Prognozuojamas nuomos kainos vidurkis per 20 m. – 7,95 Eur/kv. m/mėn.Prognozuojamas institucijų išlaidų nuomai metinis vidurkis: 0,96 mln. Eur/metus. <ul style="list-style-type: none">Modernizavimo dalies tikslai:pasiekti ne žemesnę kaip A pastato energinio naudingumo klasę (šiuo metu - F);sumažinti metinį pirminės energijos suvartojimą ne mažiau kaip 30 procentų;sumažinti šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijas – 16,66 kg/m²/metus;	Įmonės – CVNT valdytojo – lėšos	195 180	CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT	2 929 558	Valstybės perskolintos lėšos	4 687 107	APVA subsidija:	9 734 185	- APVA Subsidijos grąžinama dalis	1 946 837	- APVA Subsidijos negrąžinama dalis	7 787 348	VISO:	17 546 031	Skelbiamas patalpų nuomos konkursas ir rinkos sąlygomis Vilniaus mieste išsinuomojamos patalpos, atitinkančios ministerijų poreikius. <ul style="list-style-type: none">Preliminarus (palyginamasis) nuomojamų patalpų plotas: 10 067 kv. mNuomos laikotarpis: 20 m. <ul style="list-style-type: none">Turto bankas atlieka Nuomininko vaidmenį, o Institucijos – Subnuomininko.Nuomininko mokama kaina, pridėjus 0,41 EUR/kv. m/mėn. TB atlygį, perstatoma Subnuomininkui. <ul style="list-style-type: none">Prognozuojamas nuomos kainos vidurkis per 20 m. – 22,30 Eur/kv. m/mėn.Prognozuojamas institucijų išlaidų nuomai metinis vidurkis: 2,69 mln. Eur/metus.	Įsigyjamas pastatas Vilniaus NT rinkoje pritaikomas pagal ministerijų poreikius. <ul style="list-style-type: none">Preliminarus (palyginamasis) įsigyjamo pastato plotas: 10 851 kv. mPrognozuojama projekto veiklų vykdymo trukmė: 3 m.Poprojektinis laikotarpis: 20 m. <ul style="list-style-type: none">Finansavimo struktūra:<table><tr><td>CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT</td><td>13 893 441</td></tr><tr><td>Valstybės perskolintos lėšos</td><td>20 840 161</td></tr><tr><td>VISO:</td><td>34 733 601</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">Prognozuojamas nuomos kainos vidurkis per 20 m. – 18,05 Eur/kv. m/mėn.Prognozuojamas institucijų išlaidų nuomai metinis vidurkis: 2,18 mln. Eur/metus.	CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT	13 893 441	Valstybės perskolintos lėšos	20 840 161	VISO:	34 733 601	Statomas naujas administracinės paskirties pastatas Vilniuje, A. Goštauto kvartale. <ul style="list-style-type: none">Preliminarus (palyginamasis) statomo pastato plotas: 10 851 kv. mPrognozuojama projekto veiklų vykdymo trukmė: 3 m.Poprojektinis laikotarpis: 20 m. <ul style="list-style-type: none">Finansavimo struktūra:<table><tr><td>CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT</td><td>11 827 209</td></tr><tr><td>Valstybės perskolintos lėšos</td><td>17 740 813</td></tr><tr><td>VISO:</td><td>29 568 021</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">Prognozuojamas nuomos kainos vidurkis per 20 m. – 16,13 Eur/kv. m/mėn.Prognozuojamas institucijų išlaidų nuomai metinis vidurkis: 1,95 mln. Eur/metus.	CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT	11 827 209	Valstybės perskolintos lėšos	17 740 813	VISO:	29 568 021
Įmonės – CVNT valdytojo – lėšos	195 180																												
CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT	2 929 558																												
Valstybės perskolintos lėšos	4 687 107																												
APVA subsidija:	9 734 185																												
- APVA Subsidijos grąžinama dalis	1 946 837																												
- APVA Subsidijos negrąžinama dalis	7 787 348																												
VISO:	17 546 031																												
CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT	13 893 441																												
Valstybės perskolintos lėšos	20 840 161																												
VISO:	34 733 601																												
CVNT valdytojo lėšos už parduotą NT	11 827 209																												
Valstybės perskolintos lėšos	17 740 813																												
VISO:	29 568 021																												
CAPEX: 17,55 mln. Eur NUOMA: 19,21 mln. Eur	CAPEX: 0 Eur NUOMA: 53,88 mln. Eur	CAPEX: 34,73 mln. Eur NUOMA: 43,60 mln. Eur	CAPEX: 29,57 mln. Eur NUOMA: 38,99 mln. Eur																										

INVESTAVIMO PAGRINDINIAI RODIKLIAI

	A.1	A.2	A.3	A.4
	GERIAUSIOJI ALTERNATYVA			
Rodikliai	Administracinio pastato, esančio Vilniuje, Gedimino pr. 38, modernizacija ir remontas	Administracinės paskirties nekilnojamojo turto nuoma (subnuoma) Vilniaus rinkoje	Administracinės paskirties nekilnojamojo turto įsigijimas Vilniuje	Administracinės paskirties nekilnojamojo turto statyba Vilniuje
Finansinė grynoji dabartinė vertė investicijoms - FGDV(I)	13 142 010	12 012 747	16 146 308	16 456 255
Finansinė vidinė grąžos norma investicijoms - FVGN(I)	15,58%	Nėra reikšmės	9,26%	10,57%
Ekonominė grynoji dabartinė vertė - EGDV	12 053 983	-3 036 406	691 895	6 022 738
Ekonominė vidinė grąžos norma - EVGN	48,60%	6,88%	5,45%	11,91%
Ekonominės naudos ir išlaidų santykis - ENIS	271,24%	86,85%	103,76%	146,08%
Bendras investicijų dydis, mln, EUR	17,55	0,00	34,73	29,57
Bendras investicijų dydis, mln, EUR/kv. m	1 617	0,00	3 201	2 725
Investicijų/nuomos objektas, kv. m	10 851	10 067	10 851	10 851
Bendrasis nuomotinas plotas, tenkantis 1 darbuotojui, kv. m	13,70	13,70	13,70	13,70
Likutinė vertė po 20 m. eksploatacijos, mln, EUR	15,67	Nėra reikšmės	25,47	21,68
Nuomos kainos vidurkis (20 m vidurkis), EUR/kv. m/mėn.	7,95	22,30	18,05	16,13
Nuomos išlaidos per 20 m. iš viso, mln. EUR:	19,21	53,88	43,60	38,99
- Tame tarpe nuomos išlaidos TB, mln. EUR	18,21	0,99	43,60	38,99
- Tame tarpe nuomos išlaidos išorei, mln. EUR	0,00	52,89	0,00	0,00
Metinių nuomos sąnaudų vidurkis (20 m vidurkis), mln. EUR/metus	0,96	2,69	2,18	1,95

A.1 Alternatyvos finansavimo struktūroje yra numatyta panaudoti 9,73 mln. Eur subsidijų iš Modernizavimo fondo, kurių šio NT objekto modernizacijai skiria APVA (Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos aplinkos projektu valdymo agentūra).



AČIŪ!

info@turtas.lt
www.turtas.lt