

MB „BONADA“

Nepriklausomas turto vertinimas, specialistų konsultacijos, servisas

Juridinio asmens kodas 304733832

PVM mokėtojo kodas LT100011821318

Adresas: Darbininkų g. 10, LT-18176 Pabradė

Mob. tel. +370 698 04955, el. paštas: bonadavilnius@gmail.com

Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras)

Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000178

Civilinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 068523

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA Nr. BN-N21029

| | |
|--|---|
| Vertinamas turtas: | 400,42/4483,65 dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667); 498,17/762,33 dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518), esančių pastate Unik. Nr. 1097-0044-5227, pažymėjimas plane 21B5p. |
| Vertinamo turto adresas: | Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201. |
| Vertinimo tikslas: | Turto rinkos vertės nustatymas, nuosavybės teisės perleidimo tikslu. |
| Vertinimo atvejis: | Privalomas turto vertinimas. |
| Vertinimo data: | 2021 m. balandžio 20 d. |
| Ataskaitos surašymo pradžia ir pabaiga: | 2021-04-20 / 2021-05-03. |
| Vertinimo užsakovas: | VšĮ Transporto kompetencijų agentūra, į. k. 305598608, adresas I. Kanto g. 23, LT-44296 Kaunas, Tel. Nr. +370 650 20819. |
| Turto vertintojas: | Aura Valionytė Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000121, išduotas 2017 05 03. |
| Turto vertintojo asistentas: | Gvidas Jonikas Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000125, išduotas 2017 08 02 |
| MB „Bonada“ direktorius: | Dmitrij Skvorcov. Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000235, išduotas 2019 10 03 |

Ataskaitoje yra 40 lapų.

Priedai: 28 lapai.

Iš viso: 68 lapai.

Paruošti 2 (du) turto vertinimo ataskaitos egzemplioriai iš kurių vienas skirtas vertinimo užsakovui, o antras lieka MB „Bonada“ archyve. Vertinimo užsakovas šia ataskaita ir jos išvadamis gali vadovautis savo nuožiūra. Skelbti, daiginti, cituoti ar kitaip viešai panaudoti kiti asmenys gali tik gavę vertinimo užsakovo ir ataskaitos autoriaus sutikimą.

TURINYS

| | |
|---|----|
| NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITOS duomenys | 3 |
| TURTO VERTINTOJO IŠVADOS (išvada dėl turto vertės) | 6 |
| 1. BENDROJI DALIS | 7 |
| 1.1. Bendrosios sąvokos | 7 |
| 1.1.1. KITOS ATASKAITOJE NAUDOJAMOS SĄVOKOS | 7 |
| 1.2. Turto vertinimo užsakovas | 8 |
| 1.3. Turto vertintojas | 8 |
| 1.4. Vertinamas nekilnojamas turtas | 8 |
| 1.5. Turto vertinimo atvejis, vertinimo tikslas, paskirtis | 8 |
| 1.6. Vertinimo eiga ir vertinimo datos | 8 |
| 1.7. Informacijos šaltiniai ir metodinė bazė | 8 |
| 2. VERTINIMO PRIELAIDOS, YPATYBĖS IR METODAI | 9 |
| 2.1. Turto vertintojų atsakomybės ribos ir ribojančios sąlygos | 9 |
| 2.2. Turto vertinimas atliktas su šiomis prielaidomis | 10 |
| 2.3. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta | 10 |
| 2.4. Turto vertės nustatymo principai / vertinimo teisinė ir metodologinė bazė | 10 |
| 2.5. Turto vertinimo metodai, jų parinkimas | 11 |
| 2.6. Maksimalus ir geriausias panaudojimas | 11 |
| 3. BENDROSIOJIS VERTINAMO TURTO IR VIETOVĖS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKOS / VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS | 12 |
| 3.1. Vertinamo objekto vietos charakteristika | 12 |
| 3.2. Vertinamo turto teisinis režimas | 15 |
| 3.3. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMIAI | 15 |
| 4. RINKOS KONJUNKTŪRA | 16 |
| 4.1. Makroekonomikos būklė ir prognozės | 16 |
| 4.2. Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga | 20 |
| 4.3. Vilniaus Miesto savivaldybės nekilnojamojo turto rinka ir statistiniai duomenys | 20 |
| 5. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS | 25 |
| 5.1. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės skaičiavimas lyginamuoju metodu | 25 |
| 5.2. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės skaičiavimas pajamų metodu | 32 |
| 5.3. Turto verčių suderinimas | 39 |
| 6. IŠVADA | 40 |
| ATASKAITOS PRIEDAI | 41 |
| Vertinamo turto fotofiksacija | 42 |
| Nekilnojamojo turto apžiūros aktas | 55 |
| Nekilnojamojo turto registro išrašo kopijos | 56 |
| Nekilnojamojo daikto patalpų plano kopija | 60 |
| Vertintojų kvalifikacijos pažymėjimų kopijos | 63 |
| Irašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo kopija | 66 |
| Civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimo kopija | 67 |

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITOS DUOMENYS**Vertinimo užsakovas****ir užduotis:**

Individualus turto vertinimas atliktas ir vertinimo ataskaita parengta 2021 m. balandžio 20 d. turto vertinimo sutarties pagrindu. Sutartis pasirašyta tarp MB „Bonada“ ir VŠĮ Transporto kompetencijų agentūra (toliau – Vertinimo užsakovas), gavus Vertinimo užsakovo prašymą nustatyti turto rinkos vertę.

Vertinamas turtas:

^{400,42}/_{4483,65} **dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų** (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667, pagrindinė naudojimo paskirtis – Administracinė, pažymėjimas plane – nuo 3-12 iki 3-14, nuo 3-25 iki 3-31, nuo 3-45 iki 3-49, statybos metai – 1975, baigtumo procentas – 100 %, šildymas – vietinis centrinis šildymas, nuotekų šalinimas – komunalinis nuotekų šalinimas, vandentiekis – komunalinis vandentiekis, sienos – plytos, bendras plotas – 4483,65 kv. m. vertinamos dalies plotas – 400,42 kv. m.); ^{498,17}/_{762,33} **dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų** (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518, pagrindinė naudojimo paskirtis – Administracinė, pažymėjimas plane – R-40, nuo 3-3 iki 3-5, 3-7, nuo 3-9 iki 3-11, nuo 3-33 iki 3-44, nuo 3-50 iki 3-52, statybos metai – 1975, baigtumo procentas – 100 %, šildymas – vietinis centrinis šildymas, nuotekų šalinimas – komunalinis nuotekų šalinimas, vandentiekis – komunalinis vandentiekis, sienos – plytos, bendras plotas – 762,33 kv. m., vertinamos dalies plotas – 498,17 kv. m.).

Vertinamo turto adresas:

Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201.

Turto vertintojas:

Turtą įvertino ir turto įvertinimo ataskaitą parengė MB „Bonada“ atestuotas nekilnojamojo turto vertintojas Aura Valionytė (Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000121, išduotas 2017 05 03), atestuotas nekilnojamojo turto vertintojo asistentas Gvidas Jonikas (Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000125, išduotas 2017 08 02) ir nekilnojamojo turto vertintojo asistentas Dmitrij Skvorcov (Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000235, išduotas 2019 10 03). Vertinimo ataskaitą pasirašė MB „Bonada“ direktorius Dmitrij Skvorcov. Įmonė ir ją atstovaujantys vertintojai veikia kaip nepriklausomas turto vertintojas.

Pagrindiniai identifikaciniai duomenys (Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai) 2020-06-23 / 2020-01-22

| | |
|---|--|
| Vertinamo turto adresas | Vlinius, Rodūnios kel. 2-102. |
| Objekto pavadinimas | Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos |
| Unikalus Nr. | 4400-5024-6505:2667 |
| Aprašymas / pastabos | Patalpos, plane pažymėtos: R-3, nuo R-7 iki R-10, R-17, R-18, nuo R-22 iki R-24, nuo R-27 iki R-30, R-36, R-38, nuo R-41 iki R-60, nuo R1-1 iki R1-20, 1-6, 1-7, nuo 1-11 iki 1-13, 1-15, 1-17, 1-20, 1-23, nuo 1-25 iki 1-27, nuo 1-30 iki 1-32, 1-34, 1-35, nuo 1-38 iki 1-40, 1-43, 1-45, 1-46, nuo 1-48 iki 1-52, nuo 1-68 iki 1-75, nuo 1-77 iki 1-85, nuo 2-3 iki 2-6, nuo 2-8 iki 2-14, nuo 2-16 iki 2-18, 2-22, 2-23, 2-25, 2-28, nuo 2-31 iki 2-46, nuo 3-12 iki 3-14, nuo 3-25 iki 3-31, nuo 3-45 iki 3-49, nuo 4-13 iki 4-15, 4-18, 4-20, nuo 4-22 iki 4-39, nuo 4-42 iki 4-44, nuo 5-1 iki 5-24. Su bendro naudojimo patalpomis, palne pažymėtomis: 1-86 (93/100 iš 32,32 kv. m), t. y. 30,06 kv. m, 1-87 (93/100 iš 24,65 kv. m), t. y. 22,92 kv. m, 1-88 (93/100 iš 3,39 kv. m), t. y. 3,15 kv. m, 1-89 (93/100 iš 6,88 kv. m), t.y. 6,40 kv. m, 2-1 (93/100 iš 31,05 kv. m), t.y. 28,88 kv. m. Iš viso: 91,41 kv. m. Paprastojo remonto pradžios / pabaigos metai – 2018 m. / 2018 m. |
| Pagrindinė naudojimo paskirtis | Administracinė |
| Statybos pabaigos metai | 1975 |
| Baigtumo procentas | 100 % |
| Bendras plotas | 4483,65 kv. m. |
| Pagrindinis plotas | 2386,54 kv. m. |
| Vertinamo nekilnojamojo turto savininkas | Lietuvos respublika, a. k. 111105555 |
| Turto valdymo forma | Nuosavybės teisė |
| Vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių įregistravimo pagrindas | 1995-03-31 Steigėjo įsakymas Nr. 192 1995-08-03 Steigėjo įsakymas Nr. 344 2003-12-10 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101).11.4-2294 2005-08-23 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101) 11.4-1719 2008-04-29 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-1092 2018-06-11 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. STL-18-1301 |
| Kita informacija | Registro Nr.: 44/2236272 |
| Vertinamo turto adresas | Vlinius, Rodūnios kel. 2-201. |
| Objekto pavadinimas | Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos |
| Unikalus Nr. | 4400-1811-8508:1518 |
| Pagrindinė naudojimo paskirtis | Administracinė |
| Pažymėjimas plane | Su bendro naudojimo patalpomis, pažymėtomis: (1-86 7/100 iš 57,10 kv. m; 1-87 7/100 iš 24,65 kv. m; 2-1 7/100 iš 31,05 kv. m) t.y. 7,90 kv. m; Patalpos pažymėtos: R-40, 2-2, nuo 3-3 iki 3-5, 3-7, nuo 3-9 iki 3-11, nuo 3-33 iki 3-44, nuo 3-50 iki 3-52, nuo 4-6 iki 4-12, nuo 4-40 iki 4-41 |
| Statybos metai | 1975 |
| Baigtumo procentas | 100 % |
| Bendras plotas | 762,33 kv. m. |
| Pagrindinis plotas | 477,87 kv. m. |
| Vertinamo nekilnojamojo turto savininkas | Lietuvos respublika, a. k. 111105555 |
| Turto valdymo forma | Nuosavybės teisė |
| Vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių įregistravimo pagrindas | 1995-03-31 Steigėjo įsakymas Nr. 192 1995-08-03 Steigėjo įsakymas Nr. 344 2003-12-10 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101).11.4-2294 2005-08-23 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101) 11.4-1719 |
| Kita informacija | Registro Nr.: 44/1271709 |

Informacija apie kitus juridinius faktus, duomenis apie vertinamo turto nuomos ar panaudos faktą, servitutus, kadastro žymas, specialias naudojimo sąlygas, registro pastabas ir nuorodas, kitas daiktines teises, pateikta Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė, kurio kopija - Turto vertinimo ataskaitos prieduose ir yra neatskiriama Nekilnojamojo turto vertinimo dokumentų dalis.

MB BONADA

TURTO VERTINTOJO IŠVADOS (IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS)

Turto vertintojo nuomone, vertinamo nekilnojamojo turto, ^{400,42/4483,65} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) ir ^{498,17/762,33} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) adresu Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201., rinkos vertė nustatyta pajamų metodu, vertės nustatymo dieną (2021-04-20) yra 435000 Eur (Keturi šimtai trisdešimt penki tūkstančiai Eurų).

Atskirų vertinamo turto dalių vertės:

- ^{400,42/4483,65} dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) – 195000 Eur;
- ^{498,17/762,33} dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) - 240000 Eur.

PASTABOS:

- Pažyma be turto vertinimo ataskaitos negalioja.
- Turto vertinimo ataskaita parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.
- Parengtos turto vertinimo ataskaitos ir jos duomenų viešumą nustato Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas ir kiti Lietuvos Respublikos teisės aktai.
- Turto vertintojui nepateikti Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimais numatyti būtini dokumentai, suteikiantys galimybę spręsti apie vertinamo nekilnojamojo turto juridinius faktus, išskyrus tai, kas pažymėta Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė.
- Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprata kaip pinigų suma, kurią optimalus pirkejas privalo sumokėti. Galutinė kaina gali būti nustatoma tik derybomis tarp pardavėjo ir pirkejo.
- Ši suma parodo vertinamo turto vertę esamos būklės, naudojimo ir vertės nustatymo dienos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė gali kisti priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.
- Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, priimant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių apsunkinimų.
- Dėl COVID-19 grėsmių atsiranda vertintojo nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty). Vykdamy veiklą, rengiamos ir turto vertinimo ataskaitos, kurioms naudojami praeities duomenys ir rinkos sąlygos iki 2020-11-07 dienos.

Turto vertintojas:

(parašas)

Aura Valionytė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. 000121, išduotas 2017 05 03.

**Turto vertintojo
asistentas:**

(parašas)

Gvidas Jonikas

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento
kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000125,
išduotas 2017 08 02

MB „Bonada“ direktorius:

(parašas)

Dmitrij Skvorcov

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento
kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000235,
išduotas 2019 10 03

1. BENDROJI DALIS

1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS

Turto vertintojas šios Turto vertinimo ataskaitos tekste naudoja / gali naudoti bendrąsias sąvokas, kurios apibrėžtos Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Žin., 1999, Nr.52-1672; 2011, Nr. 86-4139):

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.

Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.

Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas) - Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.

Turto arba verslo rinkos vertė - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, jeigu abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.

Turto arba verslo vertė (toliau – vertė) – turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto ar verslo vertinimas - turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto 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.

Turto arba verslo vertinimo įmonė – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.

Turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovas (toliau – užsakovas) – fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kuriems pagal jų nuostatus suteikta teisė sudaryti sutartis, sudarę su turto arba verslo vertinimo įmone turto arba verslo vertinimo sutartį.

Turto arba verslo vertintojas – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.

Turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliotos atlikti turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių valstybinę priežiūrą įstaigos fiziniam asmeniui išduotas dokumentas, kuriuo patvirtinama jo, kaip tam tikros srities turto arba verslo vertintojo, kvalifikacija.

Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame nustatomos turto arba verslo vertintojų profesinio elgesio normos, privalomos visiems turto arba verslo vertintojams.

1.1.1.KITOS ATASKAITOJE NAUDOJAMOS SĄVOKOS

Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre¹.

Kitos (fermų) paskirties pastatai– pastatai galvijams, gyvuliams, paukščiams auginti (kiaulidės, karvidės, arklidės, veršidės, paukštidės ir kita)².

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma vertinamą turtą lyginant su analogišku ar panašiu turtu.

¹ LR Žemės įstatymas.

² Statybos techninis reglamentas STR 1.01.03:2017. Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį.

1.2. TURTO VERTINIMO UŽSAKOVAS

VšĮ Transporto kompetencijų agentūra, į. k. 305598608, adresas I. Kanto g. 23, LT-44296 Kaunas, Tel. Nr. +370 650 20819

1.3. TURTO VERTINTOJAS

Įmonės pavadinimas - MB „Bonada“, įmonės kodas - 304733832. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre. Registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras. Įmonės registracijos adresas – Darbininkų g. 10, LT-18176 Pabradė. Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000178. Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas Nr. PCAD 068523.

Turtą įvertino ir turto įvertinimo ataskaitą parengė MB „Bonada“ atestuotas nekilnojamojo turto vertintojas Aura Valionytė (Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000121, išduotas 2017 05 03), nekilnojamojo turto vertintojo asistentas Gvidas Jonikas (Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000125, išduotas 2017 08 02) ir nekilnojamojo turto vertintojo asistentas Dmitrij Skvorcov (Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000235, išduotas 2019 10 03). Vertinimo ataskaitą pasirašė MB „Bonada“ direktorius Dmitrij Skvorcov. Įmonė ir ją atstovaujantys vertintojai veikia kaip nepriklausomas turto vertintojas.

1.4. VERTINAMAS NEKILNOJAMASIS TURTAS

^{400,42/4483,65} dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667); ^{498,17/762,33} dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518), esančių pastate Unik. Nr. 1097-0044-5227, pažymėjimas plane 21B5p.

1.5. TURTO VERTINIMO ATVEJIS, VERTINIMO TIKSLAS, PASKIRTIS

Vertinimo tikslas – Turto rinkos vertės nustatymas, nuosavybės teisės perleidimo tikslu; turto vertinimo atvejis – privalomas turto vertinimas.

Šis turto vertinimas skirtas turto vertinimo užsakovui. Turto vertinimo ataskaita yra vertinimo užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama tretiesiems asmenims arba viešinama vertinimo užsakovo nuožiūra, atsižvelgiant į turto vertinimo ataskaitoje nurodytą vertinimo atvejį ir tikslą. Turto vertinimo ataskaita galioja tik pateikus ją pilna apimtimi ir naudojant ją nurodytu tikslu ir atveju.

1.6. VERTINIMO EIGA IR VERTINIMO DATOS

Vertinamą turtą MB „Bonada“ nekilnojamojo turto vertintojo asistentas Dmitrij Skvorcov (Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000235, išduotas 2019 10 03). apžiūrėjo 2021 m. balandžio 20 d., 10 val. 53 min., adresu Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201. Apžiūros metu buvo įsitikinta, kad vertinamas turtas egzistuoja, o taip pat vertinamas turtas buvo fotografuojamas (fotofiksacija pateikiama prieduose), identifikuojamas, fiksuojama jo būklė ir kt. . Apžiūrint vertinamą turtą dalyvavo ir paaiškinimus teikė vertinimo užsakovas, kuris pasirašė turto apžiūros aktą.

Fiksuojamos tokios vertinimo datos:

- turto vėrcių nustatymo data: 2021 m. balandžio 20 d.
- vertinimo eiga: 2021 m. balandžio 20 – gegužės 03 d.
- ataskaitos įteikimo Vertinimo užsakovui data: 2021 m. gegužės 03 d.

1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI IR METODINĖ BAZĖ

Vertindamas nekilnojamąjį turtą turto vertintojas naudoja informaciją, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto vertinimo dienos ir vertinimo metu. Vertindamas turtą turto vertintojas naudoja: turto vertintojui pateikta patalpų plano medžiaga (dokumentų kopijas žr. Turto vertinimo ataskaitos prieduose); Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (dokumento kopijas žr. Turto vertinimo ataskaitos prieduose); vertinimo užsakovo pateikta žodine informacija apie vertinamą turtą; nekilnojamojo turto apžiūrėjimo ir nuotraukų medžiaga (žr. Turto vertinimo ataskaitos prieduose – vertinamo Turto foto fiksacija); turto vertintojo duomenų banko sukauptais duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, informacijos ir atliktų darbų (turto vertinimo ataskaitų) archyvą; duomenimis iš VĮ Registrų centras apie įvykusius nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorius (toliau VĮ Registrų centras duomenų bazė).

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, suformavę vertintojo išvadas, yra:

- LR Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas. *Valstybės žinios*. 2013, Nr. 63-1479 (aktuali redakcija: <<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.5368B592714C/nXrXPXRvgP>>).
- LR Civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262 (aktuali redakcija: <<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/BHHjAjrGKx>>).
- LR Statybos įstatymas. *Valstybės žinios*. 2013, 32-788 (aktuali redakcija: <<https://www.etar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.F31E79DEC55D/KxCkWXVktR>>).
- LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas. *Valstybės žinios*. 1999, Nr. 52-1672 (aktuali redakcija: <<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.278D4FD8E838/WHGXMmWvRT>>).
- LR Žemės įstatymas. *Valstybės žinios*. 1994, Nr. 34-620 (aktuali redakcija: <<https://www.etar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.CC10C5274343/olcCEzlWyT>>).
- LR Aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymas Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo. TAR. 2016, Nr. 27168 (aktuali redakcija: <<https://www.etar.lt/portal/lt/legalAct/c14e6210afe511e6b844f0f29024f5ac/caRbGSOQbK>>).
- LR Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2012, Nr. 50-2502 (aktuali redakcija: <<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.14FE4917B8E1/YUrvBeDeti>>).
- LR Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160 „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2012, Nr. 50-2503 (aktuali redakcija: <<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.5A6998E1094E>>).
- Tarptautiniai vertinimo standartai TVS 2013. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014.
- Tarptautiniai vertinimo standartai TVS 2017. TVS 2017 vertimo į lietuvių kalbą pirminė versija. Internetinė nuoroda: <<http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>>.
- Europos vertinimo standartai. 2016 m. Aštuntasis leidimas. The European Group of Valuers' Association. Belgium. 2016.
- Birutė Galinienė/ Turto ir verslo vertinimo sistema. Vilniaus universiteto leidykla, 2004 m.;
- Birutė Galinienė/ Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos. Vilniaus universiteto leidykla, 2015 m.;
- Audrius Aleknavičius/Nekilnojamojo turto vertinimas. Kaunas, ARDIVA, 2008 m.;
- LTVA, LTVIA, VU ekonomikos fakultetas. Šalies turtas ekonominėje politikoje – turto ekonomikos ir vadybos aspektai 2016. Vilnius 2016.

Šaltiniai, kuriais remtasi atliekant turto vertinimą, analizuojant Lietuvos makroekonomikos būklę, rinkos duomenis, informaciją apie vertinamą turtą:

- LR Ekonomikos ir Inovacijų Ministerijos internetinė svetainė <www.eimin.lrv.lt>;
- LR Finansų Ministerijos internetinė svetainė <www.finmin.lrv.lt>;
- Statistikos departamento prie LR Vyriausybės interneto svetainė <www.stat.gov.lt>;
- Valstybės įmonės Registrų centras svetainė <www.registrucentras.lt>;
- UAB „Inreal“ rinkos apžvalgos <www.inreal.lt/nekilnojamas-turtas/lt/rinkos-apzvalgos>;
- UAB „Ober-haus“ rinkos apžvalgos <www.ober-haus.lt/rinkos-apzvalgos/>;
- Interaktyvus žemėlapis <www.maps.lt>;
- Geoinformacinė svetainė <www.regia.lt>.

2. VERTINIMO PRIELAIDOS, YPATYBĖS IR METODAI

2.1. TURTO VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS IR RIBOJANČIOS SĄLYGOS

Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš įvairių šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos pastangos kiek įmanoma labiau užtikrinti šios informacijos autentiškumą.

Vertinimas yra nepriklausomas, nes nėra jokių interesų į vertinamą turtą. Vertintojas pažymi, kad su užsakovu neturi jokių turtinių ir giminystės ryšių, nepriklauso nuo komercinių ir asmeninių suvaržymų, todėl vertinimas nešališkas, o ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos. Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei.

Vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

2.2. TURTO VERTINIMAS ATLIKTAS SU ŠIOMIS PRIELAIMOMIS

Šios ataskaitos autorius negali atsakyti už teisinius klausimus, atliktus netikslius matavimus, paslėptas ir nežinomas turtui įtakos turinčias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, aplinkosauginius aspektus, dėl kurių vertinamojo turto vertė galėtų būti didesnė ar mažesnė, negu nurodyta ataskaitoje. Tais atvejais, kai pastebimos įvairios problemos, susijusios su vertinamu turtu, apie tai nurodoma ataskaitoje.

Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma darant prielaidą, kad vertinamas turtas vertinimo dieną tenkino visus reikalavimus, t. y. jis buvo statomas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus (įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams), atitiko statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas vertinimo dieną privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl turto vertės nustatymo nebuvo.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas, sudarantis užbaigtą visumą.

Vertintojas, vertindamas turtą, remiasi turimais ir užsakovo pateiktais dokumentais.

Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinamas turtas vertės nustatymo dieną nėra areštuotas, t. y. į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis.

2.3. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, KURIOS GALĖTŲ TURĖTI ĮTAKOS TURTO VERTINIMUI IR Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA

2.3.1. Sąlygos ir aplinkybės lemiančios informacijos apie palyginamąjį objektą neprieinamumą (sąlygotos teisinių aktų draudimais (žr. 1.7. skyr. Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymais).

2.3.2. Dėl minėto draudimo, vertintojas negalėjo apžiūrėti ir įvertinti palyginamųjų objektų išorės ir patalpų vidaus fizinės būklės. Todėl į palyginamųjų objektų būklę atsižvelgiama naudojant kitus kriterijus bei disponuojant kita turima informacija iš VĮ „Registrų centras“ ir rinkoje pateikiama informacija.

2.3.3. Sąlygos ir aplinkybės, lemiančios vertinamo objekto valdymo (naudojimo, priežiūros (eksploatavimo)) atitikimą reikalavimams (žr. LR statybos įstatymas, skirsnis „Statinių naudojimas ir priežiūra“, atsižvelgiant į vertinamų pastatų pobūdį). Pagal techninę užduotį pastato būklei nustatyti konstrukcijų ir inžinerinių sistemų ekspertizė nebuvo atliekama.

2.4. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI / VERTINIMO TEISINĖ IR METODOLOGINĖ BAZĖ

Turto vertintojas vadovaujasi šiais turto vertinimo principais: rinkos ekonomikos ir logikos principu; teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais; nuosavybės neliečiamumo principu; sutarčių laisvės principu; objektyvumo ir nepriklausomumo (nešališkumo) principais; teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principu; teisėtu ir pagrįstų lūkesčių principu; apdairumo ir atsargumo principais.

Turto vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139); Lietuvos Respublikos Finansų ministro patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika (Žin., 2012, Nr. 50-2502); Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS 2017); Europos vertinimo standartais (EVS 2016); Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksu (Žin., 2012, Nr. 50-2503); ir kitais teisės aktais, reglamentuojančiais turto vertinimą ar turto vertintojų veiklą, tiek, kiek jie neprieštarauja Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymui, Tarptautiniams vertinimo standartams, Europos vertinimo standartams, Turto ir verslo vertinimo metodikai.

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.

Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal: pirkimo–pardavimo sandorius; turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas; pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas; kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto vertės nustatymo pagrindus.

Pagal minėtus dokumentus turto vertinimo metodas pasirenkamas priklausomai nuo vertinimo atvejo (tikslų), vertinamo turto specifikos bei naudojimo paskirties ir naudojimo galimybių - esamo bei alternatyvaus panaudojimo.

Vertinamas turtas yra negyvenamosios paskirties (administracinės paskirties) objektas Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201., kuriame vyrauja negyvenamosios paskirties objektų teritorijos.

Vertinamo nekilnojamojo turto naudojimas pagal paskirtį būtų maksimalus ir geriausias turto panaudojimas. Maksimalus ir geriausias vertinamo nekilnojamojo turto panaudojimas - esamai pagrindinei naudojimo paskirčiai (Maksimalus ir geriausias panaudojimas (highest and best use) Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS 2017) apibrėžiamas kaip: efektyviausias, kiek fiziškai įmanoma, teisiškai leistina ir finansiškai galima).

Vertinamo turto plėtros galimybės nenumatytos, t. y. turto vertintojui nepateikti Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimais numatyti būtini dokumentai, suteikiantys galimybę spręsti apie vertinamo nekilnojamojo turto plėtros perspektyvas.

Alternatyvus vertinamo turto panaudojimas, turto vertintojo nuomone, yra netikslingas ir šioje Turto vertinimo ataskaitoje nėra fiksuojamas.

2.5. TURTO VERTINIMO METODAI, JŲ PARINKIMAS

Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

1) lyginamasis metodas; 2) išlaidų (kaštų) metodas; 3) pajamų metodas; 4) metodų deriniai.

Vertinimo užsakovui, turto savininkui ir tretiesiems asmenims svarbi vertinamo turto rinkos vertė, kuri priklauso nuo teisinių ir ekonominių sąlygų, sukuriančių galimybes turtą naudoti, juo disponuoti ir gauti pajamas bei pelną.

Tarptautiniai ir Europos vertinimo standartai numato, kad tokiais atvejais, kai vyksta pirkimai pardavimai ar pasikeitimai, jeigu tai yra įmanoma, toks turtas turi būti vertinamas rinkos verte.

Turto vertinimo metodai pasirinkti bei vertinimo ataskaita parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka, prisilaikant Tarptautinių ir Europos turto vertinimo standartų nuostatų.

Nustatant vertinamo turto rinkos vertę, tikslingiausia yra naudoti lyginamąjį metodą, kurio esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Kadangi vertinamas turtas – tai negyvenamosios paskirties (administracinės paskirties) objektas, kurį vertintojas gali palyginti su rinkoje parduotais analogiškais ir/ar panašiais objektais, šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas, nustatant vertinamo turto vertę.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. 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 turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju ir pajamų metodu 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.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. 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. Kadangi vertinamas turtas – negyvenamosios paskirties (administracinės paskirties) objektas yra tipinis pajamas nešantis turtas ir investiciniais tikslais yra įsigijamas, todėl atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią panaudojimą (negyvenamoji paskirtis), šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas, nustatant vertinamo turto vertę.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojo nuomone, lyginamojo ir pajamų metodų taikymas, netaikant išlaidų (kaštų) metodo yra visiškai pakankamas ir pagrįstas vertinant administracines patalpas.

2.6. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS

Maksimalus ir geriausias (arba didžiausias ir geriausias) panaudojimas yra tas, žiūrint iš dalyvio perspektyvos, kuriuo gaunama didžiausia turto vertė. Didžiausias ir geriausias turto naudojimas turi būti įmanomas fiziškai (jei taikytina), pagrįstas finansiškai, leistinas teisiškai ir yra didžiausios vertės³.

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

³ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2019

a) norint nustatyti, ar naudojimas yra fiziškai įmanomas, reikės atsižvelgti į tai, ką dalyviai laikytų pagrįsta;

b) norint išpildyti teisinės galimybės reikalavimą, būtina atsižvelgti į bet kokius teisinius turto naudojimo apribojimus, pvz. miestų planavimo/zonų pavadinimai, taip pat į tikimybę, kad šie apribojimai pasikeis;

c) kad turto naudojimas būtų finansiškai pagrįstas, atsižvelgiama į tai, ar alternatyvus naudojimas, kuris yra fiziškai įmanomas ir teisiškai leistinas, sugeneruos pakankamą gražą įprastam dalyviui, atsižvelgus į išlaidas, susijusias su konvertavimu į tą naudojimą, viršijančią esamo naudojimo gražą.

Vertinamas turtas – Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201., kurioje vyrauja negyvenamosios paskirties pastatai. Vertintojo nuomone, vertinamas turtas pagal naudojimą ir paskirtį vertės nustatymo dieną atitiko maksimaliai geriausią vertinamo objekto panaudojimą – negyvenamajai paskirčiai. Kadangi vertinamo turto vertės nustatymo dieną buvęs panaudojimas atitiko maksimalų ir geriausią vertinamo turto panaudojimą, alternatyvūs turto panaudojimo būdai nebūtų buvę efektyviausiais (pelningiausiais) vertinamo turto panaudojimais. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

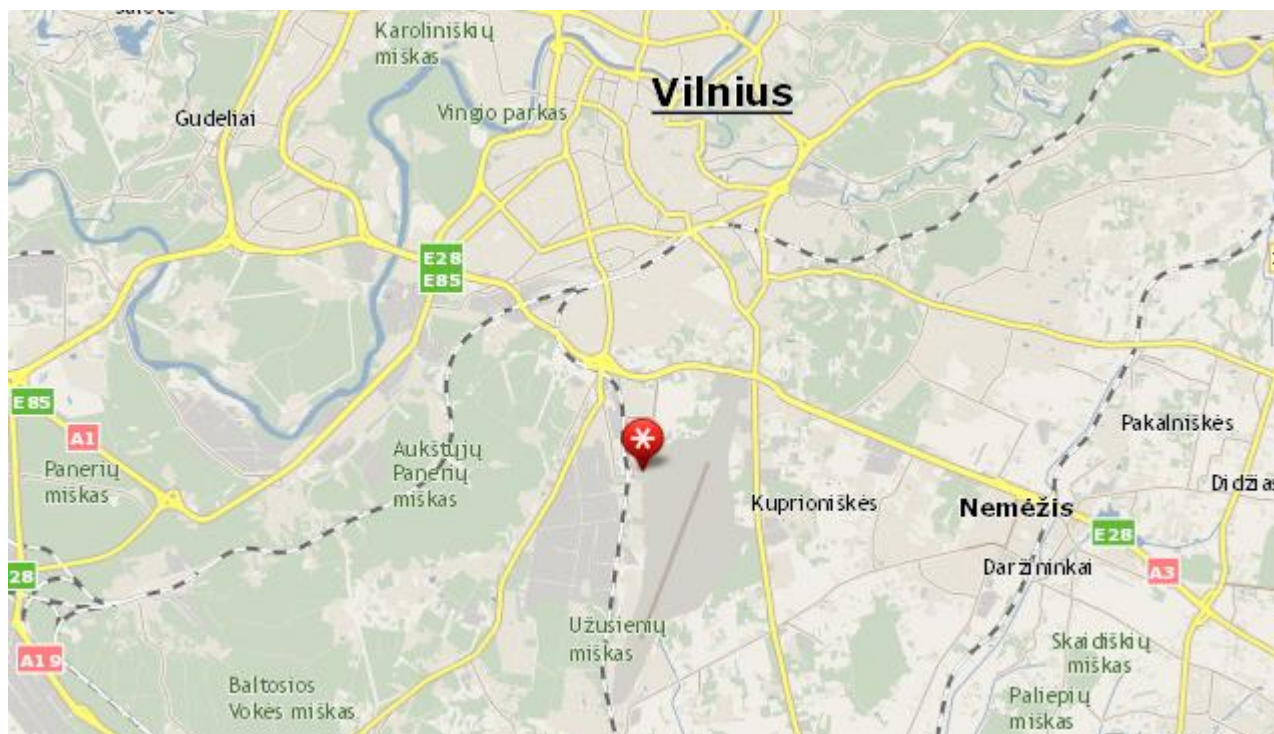
3. BENDROSIOS VERTINAMO TURTO IR VIETOVĖS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKOS / VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

3.1. VERTINAMO OBJEKTO VIETOS CHARAKTERISTIKA

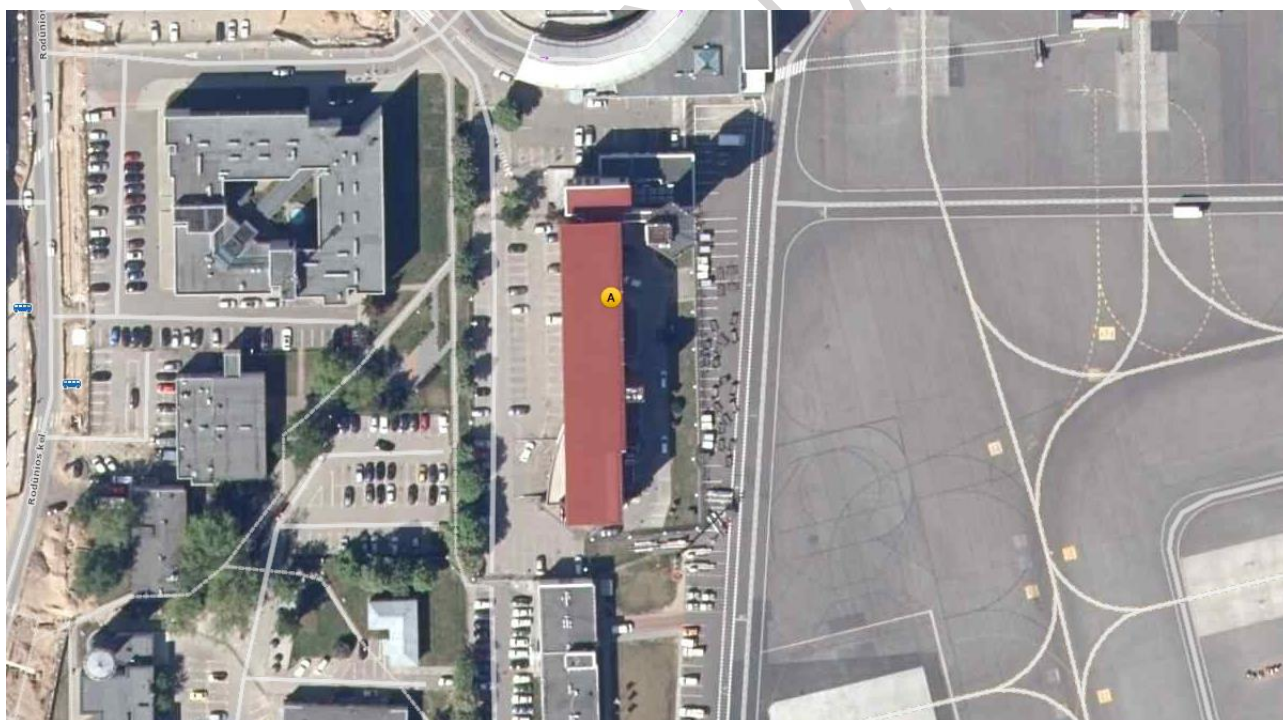
Vertinamos patalpos yra Vilniuje. Vilnius – Lietuvos sostinė ir didžiausias šalies miestas, Vilniaus apskrities, rajono ir miesto savivaldybės centras. Įsikūręs šalies pietryčiuose, Neries ir Vilnios santakos. Vilnius yra arkivyskupijos centras, nuo 1579 m. – universitetinis miestas. Sostinėje veikia aukščiausios valdžios institucijos – Prezidentūra, Seimas, Vyriausybė, ministerijos, Aukščiausiasis ir Konstitucinis teismai, užsienio valstybių ambasados ir atstovybės, diplomatinės misijos, tarptautinių organizacijų atstovybės. Vilniaus senamiestis yra vienas didžiausių Rytų Europoje ir 1994 m. įtrauktas į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą. (Šaltinis: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Vilnius>.)

57.26 verčių zona – paklausios ir brangios verslo, logistikos, komercijos teritorijos, kuriose sutelkta daug gamybinių, komercinių, logistikos objektų. Šioje verčių zonoje yra Tarptautinis Vilniaus oro uostas, užimantis didelę šios verčių zonos dalį, prie jo statosi logistikos, verslo, viešbučių pastatai, automobilių stovėjimo aikštelės su gerai išvystyta infrastruktūra, yra Aviacijos mokymo institutas. Zonos pietinėje dalyje, šalia oro uosto teritorijos yra Rodūnios Kelio ir Salininkų sodų bendrijos. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos dėl čia sutelkto pramoninio, gamybinio, komercinio nekilnojamojo turto potencialo – aukštos, o gyvenamųjų namų valdų požiūriu ši verčių zona nėra populiari ir paklausi. Vilniaus miesto bendrajame plane ši teritorija numatyta logistikos bei verslo objektų statybai. (Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=55>).

Vertinamas nekilnojamas turtas yra adresu Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201. Objektas yra Vilniaus pakrastyje. Vertinamo turto aplinkoje vyrauja negyvenamosios paskirties objektai.



3.1.1 pav. Vertinamo turto lokalizacija Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201. (Žemėlapis ištrauka iš www.maps.lt)



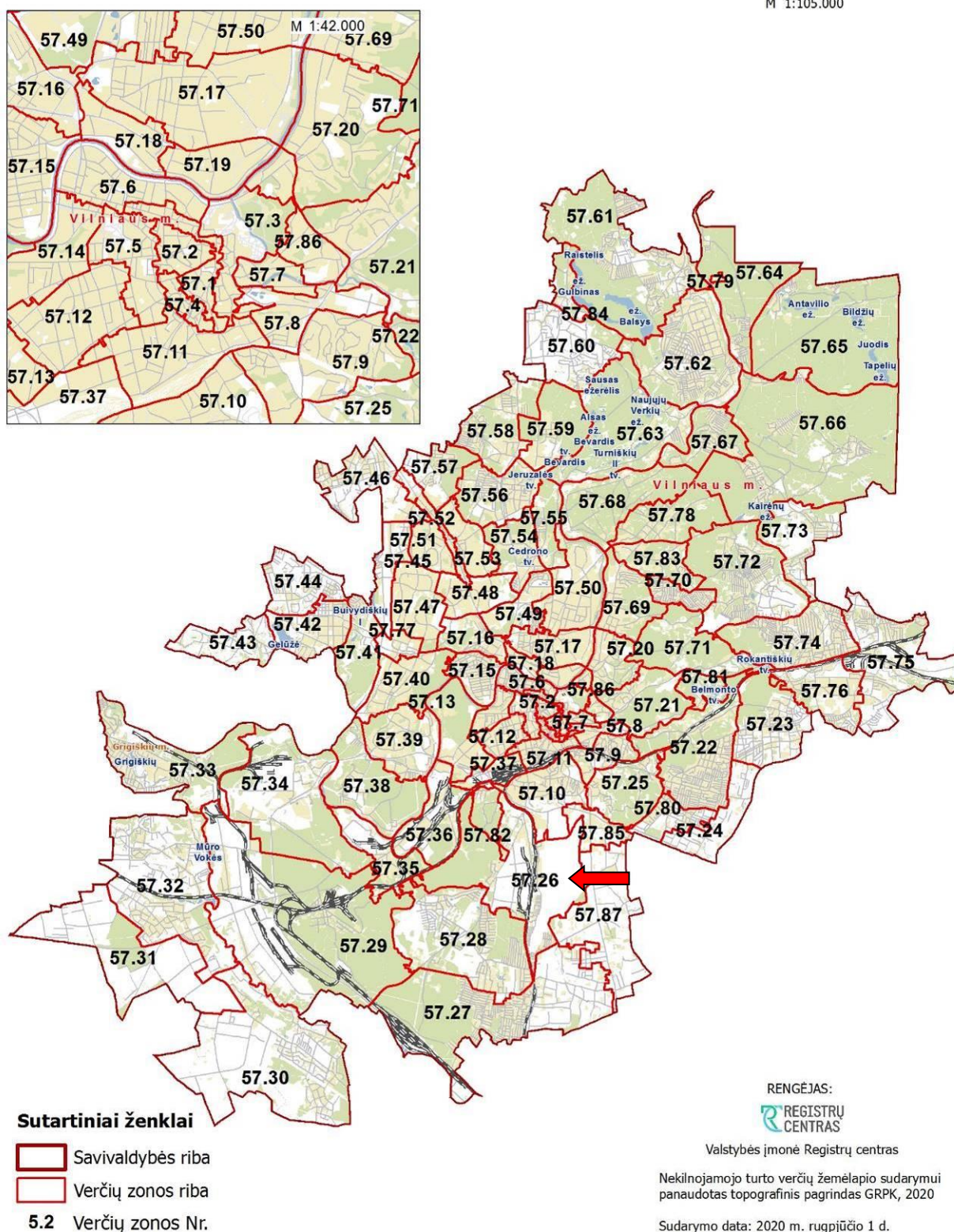
3.1.2 pav. Vertinamo turto lokalizacija vietovėje (Žemėlapis ištrauka iš www.maps.lt)

Vertinamas nekilnojamasis turtas lokalizuotas Vilniaus m. sav. verčių zonoje Nr. 57.26 (žr. 3.1.3 pav.).

Vilniaus miesto savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto
masinio vertinimo ataskaitos Nr.
3 priedas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:105.000



3.1.3 pav. Ištrauka iš VĮ Registrų centro Vilniaus m. sav. verčių zonų žemėlapiu

Faktoriai (veiksniai), kurie daro įtaką aplinkinėje vietovėje esančio turto perkamumui:
Teigiami veiksniai: Nenumatyti.

Neigiami veiksniai: Nenustatyti.

Išvada: vertinamo nekilnojamojo turto lokalizacija yra patraukli negyvenamosios paskirties turto požiūriu. Administracinių patalpų panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias jo panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

3.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS

Remiantis VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2020-06-23 išrašu, Nekilnojamojo turto registre (registro Nr. 44/2236272) yra įregistruotas:

Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos, esančios adresu Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667, pagrindinė naudojimo paskirtis – Administracinė, pažymėjimas plane – R-3, nuo R-7 iki R-10, R-17, R-18, nuo R-22 iki R-24, nuo R-27 iki R-30, R-36, R-38, nuo R-41 iki R-60, nuo R1-1 iki R1-20, 1-6, 1-7, nuo 1-11 iki 1-13, 1-15, 1-17, 1-20, 1-23, nuo 1-25 iki 1-27, nuo 1-30 iki 1-32, 1-34, 1-35, nuo 1-38 iki 1-40, 1-43, 1-45, 1-46, nuo 1-48 iki 1-52, nuo 1-68 iki 1-75, nuo 1-77 iki 1-85, nuo 2-3 iki 2-6, nuo 2-8 iki 2-14, nuo 2-16 iki 2-18, 2-22, 2-23, 2-25, 2-28, nuo 2-31 iki 2-46, nuo 3-12 iki 3-14, nuo 3-25 iki 3-31, nuo 3-45 iki 3-49, nuo 4-13 iki 4-15, 4-18, 4-20, nuo 4-22 iki 4-39, nuo 4-42 iki 4-44, nuo 5-1 iki 5-24, statybos metai – 1975, baigtumo procentas – 100 %, šildymas – vietinis centrinis šildymas, nuotekų šalinimas – komunalinis nuotekų šalinimas, vandentiekis – komunalinis vandentiekis, sienos – plytos, aukštas – 1, bendras plotas – 4483,65 kv. m, kadastro duomenų nustatymo data 2018-05-25). Nuosavybė: Nuosavybės teisė Lietuvos Respublika, a. k. 111105555; įregistravimo pagrindas: 1995-03-31 Steigėjo įsakymas Nr. 192; 1995-08-03 Steigėjo įsakymas Nr. 344; 2003-12-10 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101).11.4-2294; 2005-08-23 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101) 11.4-1719; 2008-04-29 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-1092; 2018-06-11 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. STL-18-1301; įrašas galioja nuo 2018-07-27.

Remiantis VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2020-01-22 išrašu, Nekilnojamojo turto registre (registro Nr. 44/1271709) yra įregistruotas:

Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos, esančios adresu Vilnius, Rodūnios kel. 2-201 (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518, pagrindinė naudojimo paskirtis – Administracinė, pažymėjimas plane – R-40, 2-2, nuo 3-3 iki 3-5, 3-7, nuo 3-9 iki 3-11, nuo 3-33 iki 3-44, nuo 3-50 iki 3-52, nuo 4-6 iki 4-12, nuo 4-40 iki 4-41, statybos metai – 1975, baigtumo procentas – 100 %, šildymas – vietinis centrinis šildymas, nuotekų šalinimas – komunalinis nuotekų šalinimas, vandentiekis – komunalinis vandentiekis, sienos – plytos, aukštas – 2, bendras plotas – 762,33 kv. m, kadastro duomenų nustatymo data 2008-09-02). Nuosavybės teisė Lietuvos Respublika, a. k. 111105555; įregistravimo pagrindas: 1995-03-31 Steigėjo įsakymas Nr. 192; 1995-08-03 Steigėjo įsakymas Nr. 344; 2003-12-10 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101).11.4-2294; 2005-08-23 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101) 11.4-1719; įrašas galioja nuo 2009-02-05.

Kita informacija pateikiama ataskaitos prieduose esančiuose išrašuose, registro Nr. 44/2236272 ir 44/1271709.

3.3. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMIAI

Vertinama Nekilnojamojo turto turtas yra adresu Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201..

Bendri duomenys apie pastatą, kuriame įrengtos vertinamos patalpos

| | |
|---|--------------------------|
| Pastato, kuriame yra patalpos, unikalus Nr. | Unik. Nr. 1097-0044-5227 |
| Pastato pažymėjimas plane | 21B5/p |
| Statybos / pradžios – pabaigos metai | 1975 m. |
| Statybos darbų baigtumas | 100 proc. |
| Pastato paskirtis | Administracinė |
| Pastato aukštingumas | Penkių aukštų |
| Sienos | Plytos |

Inžinerinių tinklų įvadai į pastatą (vertinamas patalpas)/ kiti duomenys apie pastato inžinerinę įrangą ir įrengimus

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Elektros energijos tiekimo įvadas | Yra |
| Vandentiekio tinklų įvadas | Miesto vandentiekis |
| Nuotekų šalinimo tinklų įvadas | Miesto kanalizacija |

| | |
|-------------------------|---|
| Patalpų šildymo sistema | Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų |
| Dujos | Nėra |

Vertinamų patalpų vidaus apdailos elementai / sąlyginis būklės įvertinimas

^{400,42/4483,65} **dalys Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų** (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667, bendras plotas 4483,65 kv. m., vertinamos dalies plotas 400,42 kv. m.): remiantis apžiūra ir patalpų planu, vertinamos administracinės patalpos (pažymėjimas plane nuo 3-12 iki 3-14, nuo 3-25 iki 3-31, nuo 3-45 iki 3-49) yra trečiame aukšte. Patalpų apdaila: grindys – laminatas / plytelės / linoleumas, sienos – dažyta, lubos – plastikinės lentelės / plokštės; langai – plastikiniai, durys – medinės / plastikinės / metalinės. Patalpų būklė - gera.

^{498,17/762,33} **dalys Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų** (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518, bendras plotas 762,33 kv. m., vertinamos dalies plotas 498,17 kv. m.): remiantis apžiūra ir patalpų planu, vertinamos administracinės patalpos (pažymėjimas plane R-40, nuo 3-3 iki 3-5, 3-7, nuo 3-9 iki 3-11, nuo 3-33 iki 3-44, nuo 3-50 iki 3-52) yra rūsyje ir trečiame aukšte. Patalpų apdaila: grindys – laminatas / plytelės / linoleumas, sienos – dažyta/ plytelės, lubos – plastikinės lentelės / plokštės; durys – medinės / plastikinės / metalinės. Patalpų būklė - gera.

Vertinamų patalpų papildoma įranga ir įrengimai, atlikti kiti patalpų fizinės ir funkcinės būklės pagerinimo darbai

Kita papildoma įranga ir įrengimai bei atlikti patalpų būklės pagerinimo darbai, kurie daro ženkliai įtaką vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertei, nefiksuojami.

Vertinamų patalpų eksplikacija

Vertintojas, vertindamas turtą, remiasi turimais ir užsakovo pateiktais dokumentais.

4. RINKOS KONJUNKTŪRA

4.1. MAKROEKONOMIKOS BŪKLĖ IR PROGNOZĖS

Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos

2021 m. kovo 23 d.

Tebesitęsianti koronaviruso (COVID-19) pandemija pastebimai veikia ekonominį aktyvumą pasaulyje, tačiau ne tiek daug, kiek pandemijos pradžioje. Labiau prisitaikius prie plintančio viruso keliamos rizikos, tiek įmonių, tiek gyventojų nuotaikos per antrąją pandemijos bangą pablogėjo, bet ne tiek, kiek per pirmąją. Sukaupta patirtis, renkant informaciją apie naujus susirgimus ir taikant prevencines priemones, padėjo atsargiau parinkti įmonių veiklos ir gyventojų judėjimo apribojimus, tuo siekiant sumažinti neigiamą poveikį ūkiniam aktyvumui. Todėl, kitaip nei pandemijos pradžioje, pastaraisiais mėnesiais daugelyje šalių tebeaugo apdirbamoji gamyba ir tebedidėjo pasaulinė prekyba prekėmis. Pastaroji 2020 m. pabaigoje jau pasiekė prieš metus stebėtą lygį. Tiesa, tokį tarptautinės prekybos prekių pagyvėjimą galėjo lemti ne tik iš esmės pagerėjusi pasaulio ekonomikos būklė, bet ir atidėta prekių, kurių namų ūkiai ir įmonės neįsigijo ankstesniais mėnesiais, paklausa. Kitame dideliame ekonomikos sektoriuje – paslaugų veiklose – padėtis nėra tokia gera, ypač euro zonoje. Čia per antrąją pandemijos bangą paslaugų sektorius vėl traukėsi, tuo prisidėdamas prie bendro šios šalių grupės ekonomikos nuosmukio. Vėl atsinaujinęs ūkinio aktyvumo kritimas euro zonoje, palyginti su kritimu, stebėtų pandemijos pradžioje, vis dėlto tebėra gana ribotas. Tą patvirtina ne tik realiojo BVP, bet ir darbo rinkos išankstiniai rodikliai – pastarieji 2020 m. pabaigoje nepablogėjo.

Lietuvos ekonomikos aktyvumas vis dar yra mažesnis, nei buvo prieš prasidedant sunkmečiui, o vėl pablogėjus epidemiologinei situacijai, šalies ekonomika tik nedaug susitraukė. Atsigaunant eksporto partnerių ir kitų šalių tarptautinei prekybai, 2020 m. pabaigoje ir 2021 m. pradžioje toliau pastebimai kilo apdirbamoji gamyba. Daugelio šios gamybos šakų veiklos apimtis jau yra didesnė, nei buvo prieš krizę. Bendrą apdirbamosios gamybos plėtrą itin didina ir išplėtoti nauji gaminiai, orientuoti į pandeminės situacijos valdymą. Praėjusių metų pabaigoje Lietuvos ekonomikos aktyvumą didino ir gausesnė statyba. Intensyviai naudojant ES paramos lėšas ir didinant valdžios sektoriaus investicijas, buvo daugiau atliekama inžinierinių statinių statybos darbų. Esant nemenkai paklausai, buvo statoma daugiau ir gyvenamųjų pastatų. Metų pabaigoje atsigavo ir negyvenamųjų pastatų statyba, kuri ankstesniais keliais ketvirčiais mažėjo. Dabartinis sunkmetis biurų, sandėlių ir kitų įmonių plėtrai reikalingų pastatų statybą veikia labiausiai, tad

šios statybos darbų apimtis svyruoja daugiausia. Kitaip nei minėtų veiklų, paslaugų sektoriaus padėtis, suintensyvėjus antrajai pandemijos bangai, pablogėjo. Situacija ypač pasikeitė praėjusių metų pabaigoje įvedus daugiau įmonių veiklos ir gyventojų judėjimo apribojimų. Vėl sumažėjo mažmeninė prekyba. 2020 m. pabaigoje ir 2021 m. pradžioje ji iš viso krito maždaug 11 proc. (per pirmąją pandemijos bangą – apie 17 %). Mažiau krito daugelis mažmeninės prekybos sudedamųjų dalių. Ypač išsiskyrė prekyba degalais – per pirmąją pandemijos bangą prekyba jais iš viso sumažėjo maždaug ketvirtadaliu, o per antrąją bangą – apie 8 proc. Tai taip pat netiesiogiai rodo, kad, vėl pablogėjus epidemiologinei situacijai, ekonominis aktyvumas šalyje buvo paveiktas mažiau.

Per antrąją pandemijos bangą palyginti nedaug keičiasi padėtis ir darbo rinkoje. Kol kas nėra ryškesnių užimtumo pokyčių, negausėja trumpalaikių bedarbių (asmenų, neturinčių darbo iki 1 mėn.). Vis dėlto pastebėtina, kad sunkmečiu darbo rinkos ir bendra ekonominė raida skiriasi. Praėjusių metų antrąjį ketvirtį, kai Lietuvos ūkio aktyvumas krito labiausiai, dirbančiųjų skaičius sumažėjo ne tiek daug, kiek realusis BVP, o antrąjį pusmetį, kai ekonomika ėmė kilti, dirbančiųjų skaičius neatsigavo tiek, kiek visas ūkio aktyvumas (metų pabaigoje ūkio aktyvumas jau buvo artimas prieškriziniam lygiui, o daugiau nei pusė gyventojų, netekusių darbo, į dirbančiųjų gretas negrįžo). Prie tokios raidos, matyt, prisidėjo tai, kad pandemijos pradžioje buvo tikimasi neilgalaikės krizės. Kartu su valstybės taikomomis, darbo rinką remiančiomis priemonėmis tai didino užimtųjų skaičių. Tačiau neapibrėžtai situacijai užsitęsus, net ir pagyvėjus ūkio aktyvumui, nebuvo skubama samdyti naujų darbuotojų. Esama padėtis skatino įmones ieškoti didesnio našumo sprendimų, darbuotojų samdą atidedant ateičiai.

Pandeminė situacija ir jos valdymas tebeturės svarią įtaką ekonominei raidai visu prognozuojamu laikotarpiu. Artimiausiu metu ūkinis aktyvumas bus suvaržytas, nes tiek Lietuvoje, tiek užsienio šalyse vis dar tebetaikomi nemenki įmonių veiklos ir gyventojų judėjimo apribojimai. Susirgimų koronavirusu skaičius įvairiose valstybėse nemenkai svyruoja ir vis dar neturi aiškos krypties, o atrasti nauji medicininiai sprendimai (vakcinės) didžiojoje dalyje valstybių dar tik pradedami taikyti. Pagrindiniame makroekonominės raidos scenarijuje daroma prielaida, kad ekonominį aktyvumą varžantys ribojimai 2021 m. bus laisvinami, tačiau dalis jų ir toliau galios artimiausius keletą ketvirčių. Taip pat tariama, kad 2021 m. vakcinavimo procesas gerokai išsibėgės. Susiklosčius šiam scenarijui, ūkinis aktyvumas šių metų pirmąjį ketvirtį būtų gana vangus, jis pradėtų atsigaivinti antrąjį ketvirtį. Mažėjant įvairiems suvaržymams, kurie taikomi tiek įmonėms, tiek gyventojams, turėtų pastebimai kilti privatusis vartojimas, kurį papildomai galėtų skatinti atidėta paklausa. Ėmus nuosekliai gerėti pandeminė padėčiai, didėtų tiek gyventojų, tiek įmonių pasitikėjimas, o tai prisidėtų prie naujų investicijų ir darbuotojų samdos. Valstybės priemonių, kuriomis pernai buvo gausinamos gyventojų pajamos ir suteikiama parama įmonėms, šiemet kol kas numatoma mažiau, bet pernai panaudotos priemonės ūkio aktyvumą palankiai turėtų veikti ir šiemet, nes tokių priemonių poveikis paprastai užsitęsia. Tikėtina, kad panaši ekonominė raida gali susiklostyti ir pagrindinėse užsienio prekybos partnerėse. Daroma prielaida, kad ir jose 2021 m. pandeminė ir ekonominė padėtis pamažu keisis į gerąją pusę, o tai palankiai veiks Lietuvos eksportuotojų veiklą. Prie geresnių atvirojo ekonomikos sektoriaus perspektyvų prisidės ir ES bei JK pasiektas susitarimas dėl tarpusavio prekybos ryšių. Šiuo metu numatoma, kad 2020 m. sumažėjęs 0,8 proc., 2021 m. Lietuvos realusis BVP grįš į augimo trajektoriją ir padidės 2,9, o 2022 m. – 5,1 proc.

Keičiantis pasaulio ir Lietuvos ekonomikų situacijai, po truputį pradeda keistis ir infliacijos raida. Anksčiau stipriai mažėjusios, pastaraisiais mėnesiais gerokai šoktelėjo naftos kainos. Jas didinančiai veikia tiek geresni lūkesčiai dėl pasaulio ekonominės raidos artimiausiais metais, tiek mažinama šios žaliavos gavyba. Šiuo metu daroma prielaida, kad naftos kainos, skaičiuojant eurais, pernai nukritusios maždaug 35 proc., šiemet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrąją infliaciją, ir tai bus svarbiausia jos padidėjimo priežastis 2021 m. Kitaip nei žaliavų kainos, su vidaus ekonomine raida labiau susijusios kainos paprastai keičiasi mažiau. Praėjusiais metais sumenkus ūkiniam aktyvumui, grynoji infliacija, apimanti paslaugų ir pramonės prekių kainas, krito, bet tik pamažu. Be kitų veiksnių, šią infliaciją vis dar palaikė gana daug kylantis darbo užmokestis, kuris didėjo gerokai daugiau nei darbo našumas. Numatoma, kad darbo atlygis ir artimiausiu metu nemenkai augs, tačiau ne tokiu sparčiu tempu, koks buvo stebimas pastaraisiais metais. Todėl ir kainos, labiau susijusios su vidaus ekonomine raida, turėtų kilti mažiau. Šiuo metu prognozuojama, kad infliacija Lietuvoje 2020 m. sudariusi 1,1, 2021 m. sudarys 1,6, o 2022 m. – 1,9 proc.

1 lentelė. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida – pagrindinis scenarijus

| | 2021 m. kovo mėn. prognozė ^a | | | 2020 m. gruodžio mėn. prognozė | | |
|---|--|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020 ^b | 2021 ^b | 2022 ^b | 2020 ^b | 2021 ^b | 2022 ^b |
| Kainų ir sąnaudų kaita (% , pokytis per metus) | | | | | | |
| Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI | 1,1 | 1,6 | 1,9 | 1,1 | 1,1 | – |
| Bendrojo vidaus produkto defliatorius ^c | 0,7 | 1,8 | 2,0 | 0,7 | 1,3 | – |
| Darbo užmokestis | 10,2 | 6,3 | 5,5 | 7,0 | 2,2 | – |
| Importo defliatorius ^c | –5,2 | 3,4 | 1,7 | –5,5 | 1,0 | – |
| Eksporto defliatorius ^c | –3,5 | 2,8 | 1,5 | –4,1 | 0,6 | – |
| Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus) | | | | | | |
| Bendras vidaus produktas ^c | –0,8 | 2,9 | 5,1 | –2,0 | 1,9 | – |
| Privačiojo vartojimo išlaidos ^c | –1,5 | 4,8 | 6,7 | –3,5 | 2,5 | – |
| Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos ^c | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 0,2 | – |
| Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas ^c | 0,1 | 5,0 | 5,0 | –7,7 | 2,1 | – |
| Prekių ir paslaugų eksportas ^c | –1,3 | 5,9 | 5,9 | –3,8 | 4,2 | – |
| Prekių ir paslaugų importas ^c | –6,4 | 9,8 | 6,7 | –8,5 | 4,8 | – |
| Darbo rinka | | | | | | |
| Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga) | 8,5 | 8,4 | 7,0 | 8,7 | 9,3 | – |
| Užimtųjų skaičius (% , pokytis per metus) | –1,5 | 0,5 | 1,5 | –1,6 | –0,9 | – |
| Išorės sektorius (% , palyginti su BVP) | | | | | | |
| Prekių ir paslaugų balansas | 9,5 | 7,0 | 6,4 | 9,3 | 8,8 | – |
| Einamosios sąskaitos balansas | 7,9 | 5,3 | 4,0 | 8,0 | 7,3 | – |
| Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas | 10,0 | 8,1 | 6,6 | 10,3 | 9,4 | – |

^a Makroekonominių rodiklių prognozės parengtos remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2021 m. vasario 16 d., ir kitus duomenis bei informaciją, paskelbtą iki 2021 m. kovo 1 d.

^b Prognozė.

^c Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

Pandeminė situacija yra sunkiai prognozuojama, ji gali pasikeisti ir kitaip, nei numatoma pagrindiniame makroekonominės raidos scenarijuje, todėl sudaromi ir alternatyvūs scenarijai. Palankiajame makroekonominės raidos scenarijuje daroma prielaida, kad susirgimų koronavirusu skaičius mažėja greičiau, o medicininiai sprendimai (vakcinavimas atrastomis naujomis vakcinomis) įgyvendinami sparčiau, nei numatyta pagrindiniame scenarijuje. Tokia situacija galėtų susiklostyti, jei, pavyzdžiui, mažesnę grėsmę keltų galimos koronaviruso mutacijos, o vakcinavimo eiga susidurtų su mažiau iššūkių. Tai leistų sparčiau mažinti įmonių veiklai ir gyventojų judėjimui taikomus apribojimus, jie iš esmės būtų panaikinti jau 2021 m., tad ekonominis aktyvumas artimiausiais metais kiltų daugiau. Labiau pagyvėtų daugelis ekonominių veiklų, ypač tos, kurios yra labiau orientuotos į paslaugų teikimą, nes šios veiklos per sunkmetį nukentėjo labiausiai. Greitesniu tempu atsigauntų ir darbo rinka – nedarbas jau 2022 m. galėtų sumažėti lygio, stebėto prieš pandemiją, link. Vertinama, kad, susiklosčius aptariamam scenarijui, Lietuvos realusis BVP 2021 m. padidėtų 3,8, o 2022 m. – 6,0 proc. Atšiauriajame makroekonominės raidos scenarijuje daroma prielaida, kad pandeminė padėtis artimiausiu metu suvaldoma ribotai, vis atsiranda naujų susirgimų koronavirusu židinių. Taip pat tariama, kad vakcinavimo procesas, kaip svarbi priemonė kilusiai krizei suvaldyti, trunka palyginti ilgai – maždaug dvejus metus. Prie tokios vakcinavimo eigos galėtų prisidėti, pavyzdžiui, galimai atsirastis poreikis prisitaikyti prie naujų koronaviruso atmainų. Tokia pandemijos ir kovos su ja eiga reikštų tai, kad ekonominį aktyvumą veikiantys veiklos ir judėjimo apribojimai būtų taikomi ilgiau, o jų švelninimas būtų lėtesnis. Tai darytų poveikį daugeliui makroekonominių rodiklių – gerokai lėčiau atsigauntų vidaus paklausa, mažiau kiltų gyventojų pajamos, nedarbo lygis ilgiau būtų išaugęs. Numatoma, kad, susiklosčius šiam scenarijui, ekonomikos aktyvumas vis dėlto nesumažėtų, bet jo augimo tempas būtų gana menkas – Lietuvos realusis BVP 2021 m. padidėtų 1,1, o 2022 m. – 3,5 proc.

2 lentelė. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida – alternatyvūs scenarijai

| | 2021 m. kovo mėn. palankusis scenarijus ^a | | | 2021 m. kovo mėn. atšiaurusis scenarijus ^a | | |
|---|---|-------------------|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| | 2020 ^b | 2021 ^b | 2022 ^b | 2020 ^b | 2021 ^b | 2022 ^b |
| Kainų ir sąnaudų kaita (% , pokytis per metus) | | | | | | |
| Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI | 1,1 | 1,7 | 2,1 | 1,1 | 1,6 | 1,7 |
| Darbo užmokestis | 10,2 | 8,0 | 8,0 | 10,2 | 5,7 | 4,0 |
| Ekonominis aktyvumas ir darbo rinka | | | | | | |
| Bendras vidaus produktas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus) ^c | -0,8 | 3,8 | 6,0 | -0,8 | 1,1 | 3,5 |
| Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga) | 8,5 | 8,0 | 6,4 | 8,5 | 9,0 | 8,0 |
| Užimtųjų skaičius (% , pokytis per metus) | -1,5 | 1,0 | 1,8 | -1,5 | 0,0 | 1,1 |

^a Alternatyvūs scenarijai parengti remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2021 m. vasario 16 d., ir kitus duomenis bei informaciją, paskelbtą iki 2021 m. kovo 1 d.

^b Prognozė.

^c Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

(Šaltinis: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/28814_b486ebc3746da3018991f526bd7c1b30.pdf).

4.2. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Registru centras: pirmasis ketvirtis NT sandorių rinkoje buvo rezultatyvus

2021 m. balandžio 9 d.

Nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje pirmasis šių metų ketvirtis išliko aktyvus - bendras įregistruotų NT sandorių skaičius buvo penktadaliu didesnis nei per praėjusius metus, augo visų pagrindinių NT objektų kategorijų pardavimai, skelbia įregistruotų NT sandorių dinamiką analizuojantis Registru centras. Be to, pastebimas ir didesnis investicinio būsto pirkėjų suaktyvėjimas.

Per pirmus tris šių metų mėnesius Lietuvoje iš viso įregistruota 33,5 tūkst. NT pirkimo-pardavimo sandorių. Tai yra 22 proc. daugiau nei 2020 metų sausį-kovą, kai įregistruota 27,4 tūkst. NT sandorių. Vien tik per kovo mėnesį įregistruota 13,2 tūkst. NT sandorių - beveik dukart daugiau nei praėjusių metų kovą ir 28 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

"Kovo mėnesio NT sandorių skaičiaus augimas neturėtų stebinti prisimenant, kad prieš metus būtent kovo viduryje šalyje pirmą kartą buvo įvestas karantinas ir tuomet visas šalies ekonominis gyvenimas, taip pat ir NT rinka, tarsi sustojo. Vis dėlto, palyginus su ankstesnių metų analogiškais laikotarpiais galima matyti, kad šiemet NT sandorių rinka išties aktyvi. Šį aktyvumą skatina tiek palyginti geri pirkėjų lūkesčiai ir neblėstantis noras investuoti į nekilnojamąjį turtą", - sako Registru centro Duomenų sprendimų ir analizės departamento vadovo pareigas laikinai einantis Paulius Rudzakis.

Didėja noras investuoti

Šiemet visoje šalyje įregistruota 8,5 tūkst. butų pardavimų - 4 proc. daugiau nei pirmąjį 2020 metų ketvirtį, o vien tik per kovą - 3,3 tūkst., arba 56 proc. daugiau nei praėjusių metų kovą ir 26 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

"Bendri butų pardavimo skaičiai šiemet išlaiko pastaruosius keletą metų fiksuotą aktyvumą, kovo mėnesį augimas stebimas ir šalies didmiesčiuose. Kita pastebima tendencija - vis daugiau butų didžiuosiuose šalies miestuose įsigyja gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto jau turintys asmenys, tad, tikėtina, kad įsigytas butas skirtas investicijai. Analizuojant Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos butų rinkas, galima pasakyti, kad šiemet iš visų per pirmąjį ketvirtį sudarytų butų sandorių maždaug kas penktas įsigytas butas galėtų būti priskirtas investicijai", - komentuoja P. Rudzakis.

Šiemet per pirmąjį ketvirtį Vilniuje iš viso įregistruota beveik 3,3 tūkst. butų sandorių, arba 5 proc. daugiau nei atitinkamą laikotarpį pernai, Kaune - 1,1 tūkst. (5,5 proc. mažiau), Klaipėdoje - beveik 740 (18 proc. daugiau).

Iš šių sandorių investiciniais, t.y. kai butą įsigijo pirkėjas jau turintis kitą gyvenamosios paskirties būstą, Vilniuje ir Klaipėdoje galima laikyti kas penktą, o Kaune - beveik kas ketvirtą. Bendras investicinių butų sandorių skaičius Vilniuje per metus (pirmąjį šių metų ketvirtį, palyginti su 2020 metų sausio-kovo mėnesiais) padidėjo 18 proc., Klaipėdoje 26 proc., o Kaune sumažėjo 8 procentais.

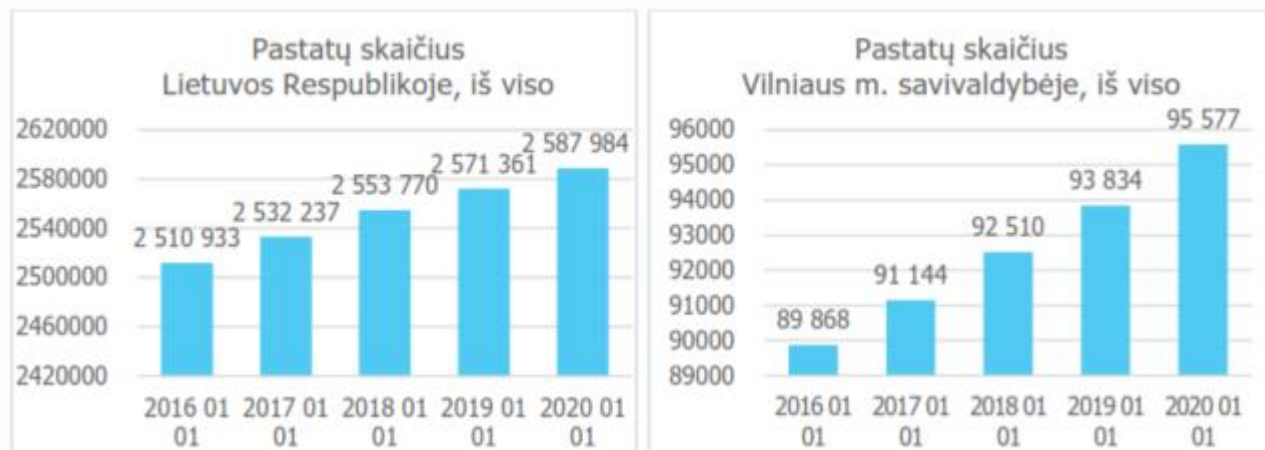
Šiais metais Lietuvoje taip pat įregistruota maždaug 3,1 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų - 24,5 proc. daugiau nei 2020 metų pirmąjį ketvirtį. Tik per kovą pasikeitė 1,2 tūkst. gyvenamųjų namų savininkų, arba 77 proc. daugiau nei per 2020 metų kovą ir 27 proc. daugiau nei per šių metų vasarį.

Visoje šalyje šiemet taip pat įregistruota 16,8 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų. Tai yra 31 proc. daugiau nei per pirmus tris praėjusių metų mėnesius. Vien tik per kovą įregistruota 6,7 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba dukart daugiau nei 2020 metų kovo mėnesį ir 31 proc. daugiau nei šių metų vasarį. (<https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=49165>).

4.3. VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA IR STATISTINIAI DUOMENYS

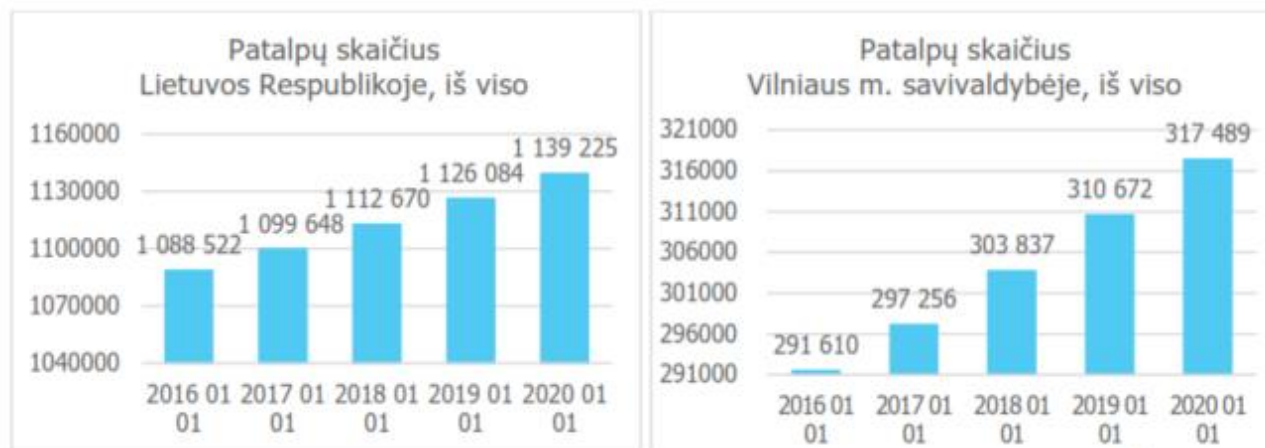
Informacijos šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita (<https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=55>).

Registru centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.

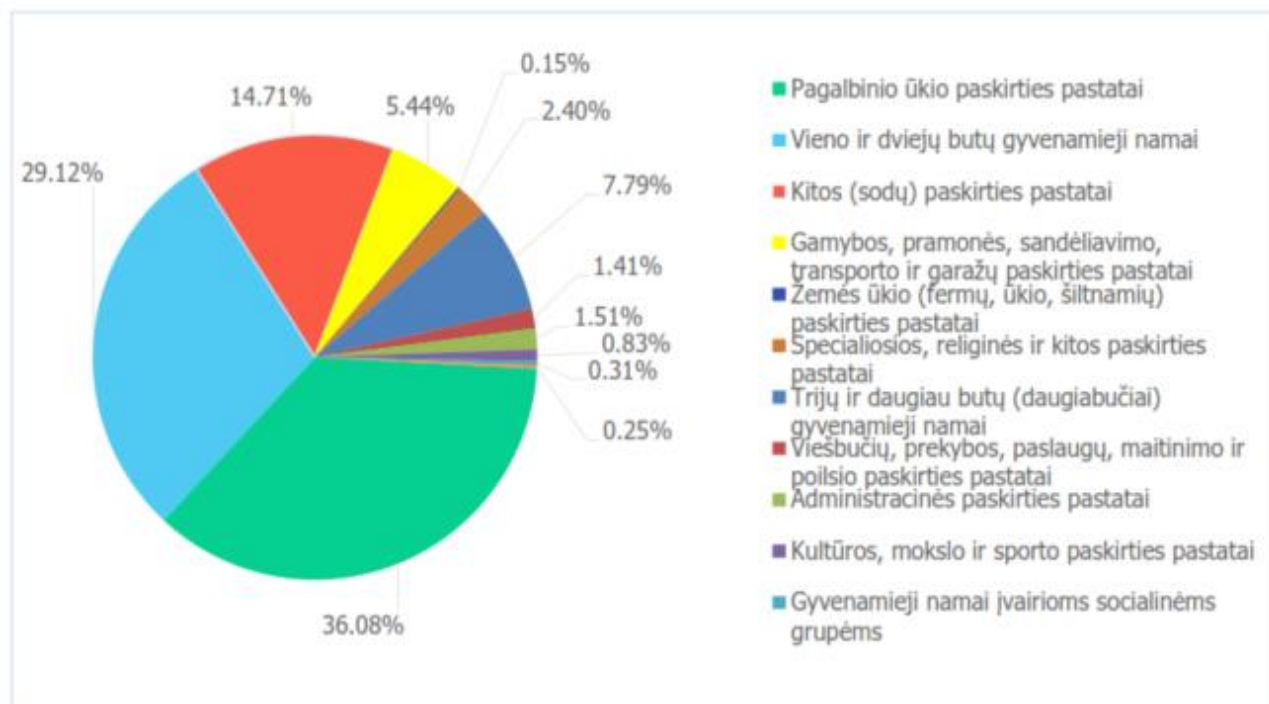
4.3.1. pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²⁵

Registru centro duomenimis, 2020-01-01 Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 95 577 pastatai, tai yra 1 743 pastatais (1,86 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. ir 5 709 pastatais (6,35 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Pastatų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2017 metų pradžioje – 1 276 pastatais daugiau nei prieš metus, 2018 m. – 1 366 pastatais, 2019 m. – 1 324 pastatais. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 1276 pastatai fiksuojamas 2017 metų pradžioje, didžiausias – 1743 pastatai (1,86 proc.) – 2020 m. sausio 1 d.

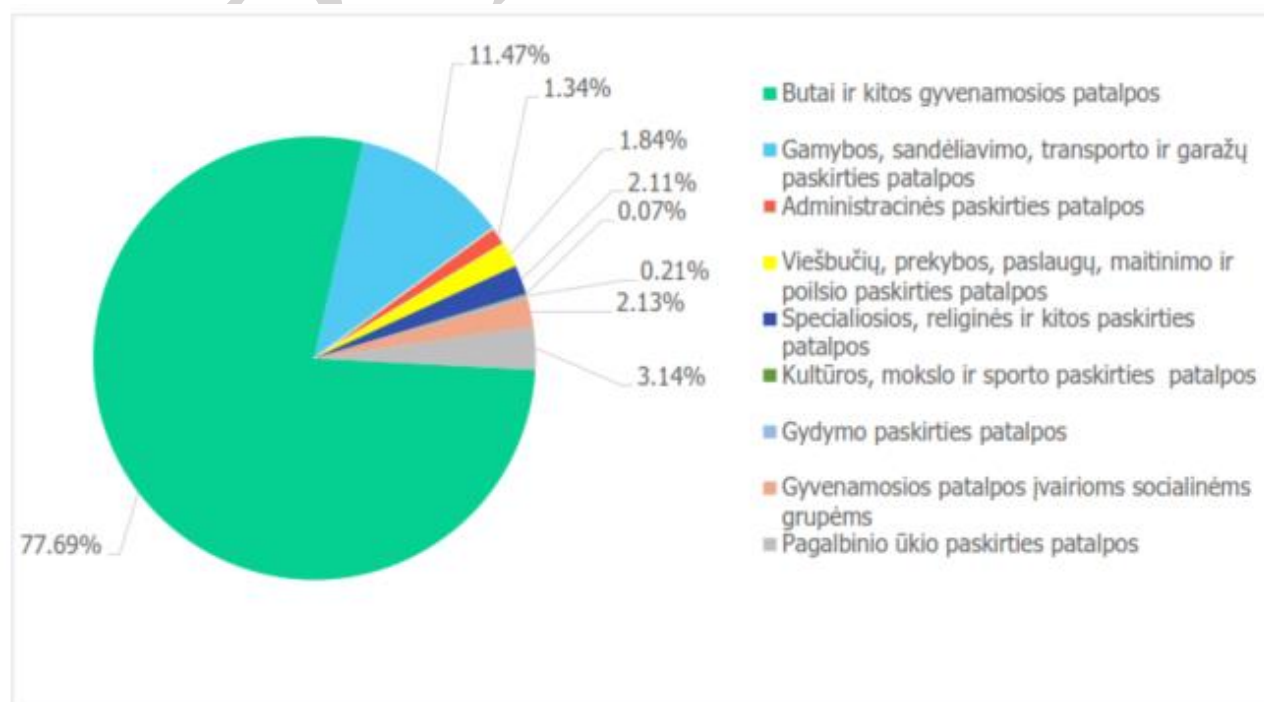
Registru centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 414 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

4.3.2. pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁶

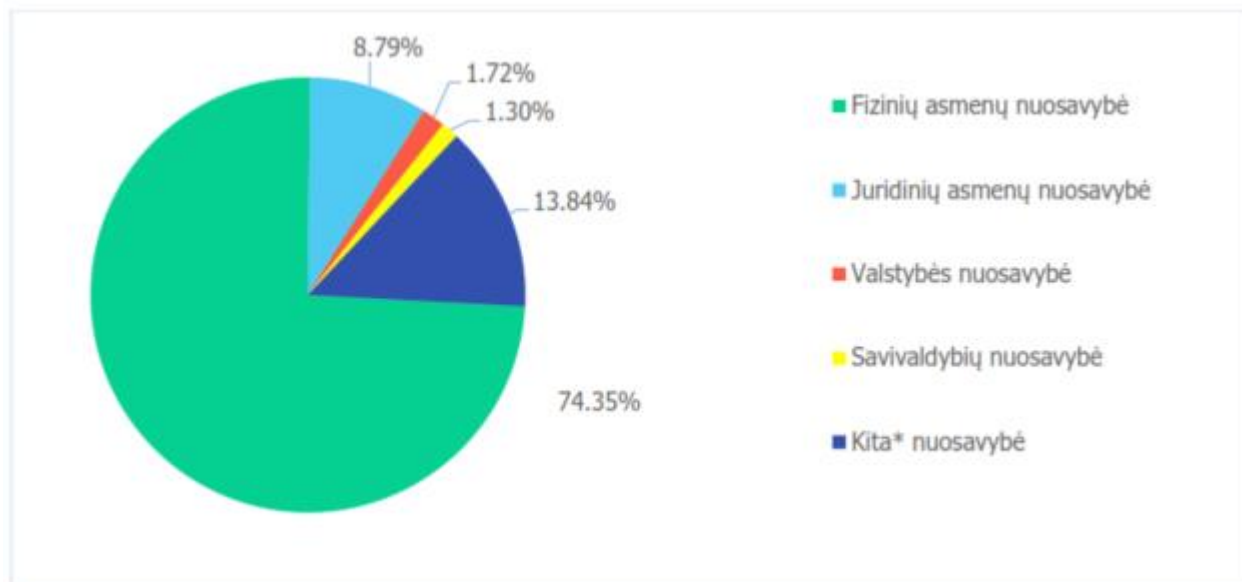
Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotos 317 489 patalpos, tai yra 6 817 patalpų (2,19 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2017 metų pradžioje – 5 646 patalpomis daugiau nei prieš metus, 2018 m. – 6 581, 2019 m. – 6 835.

4.3.3. pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus m. sav. pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁷

Registru centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 34 484 (tai sudaro 36,08 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), 1-2 butų gyvenamųjų namų – 27 829 (29,12 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 14 060 (14,71 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 7 444 (7,79 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 5 201 (5,44 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1 443 (1,51 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1 351 (1,41 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 793 (0,83 proc.), gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) – 297 (0,31 proc.), gydymo paskirties pastatų – 233 (0,25 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 2,55 proc., iš jų specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 2 295, žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 147.

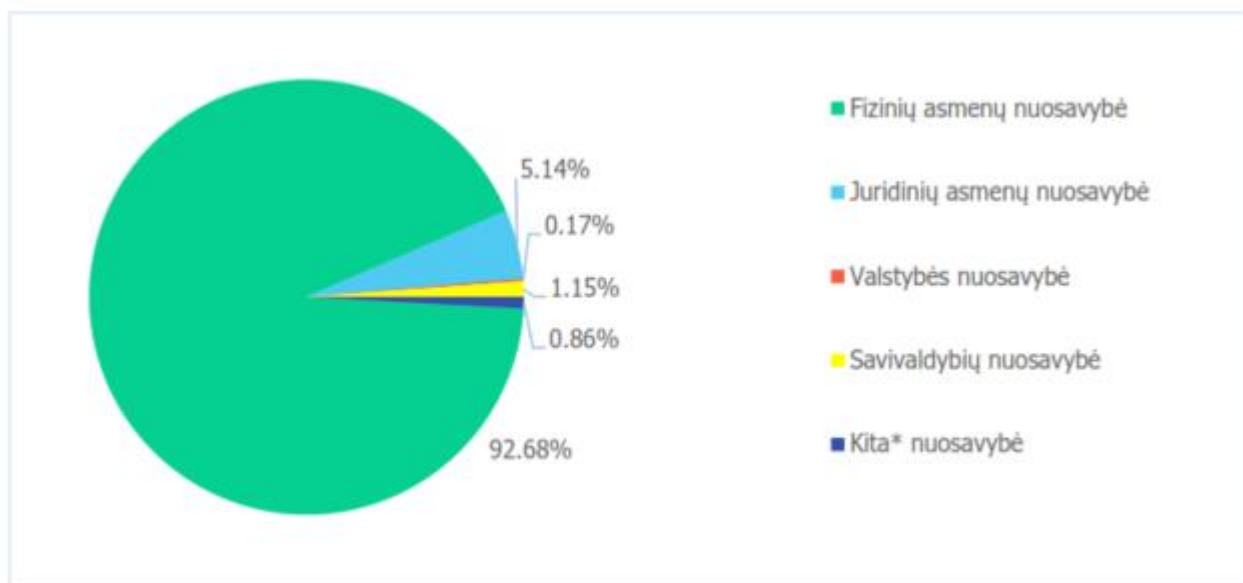
4.3.4. pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus m. sav. pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁸

Registrų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamosios paskirties patalpų – 246 631 (tai sudaro 77,69 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų), mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 226 (0,07 proc.). Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 36 430 (11,47 proc.), gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 6 757 (2,13 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 9 966 (3,14 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 5 846 (1,84 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – 6 706 (2,11 proc.), administracinės paskirties patalpų – 4 268 (1,34 proc.), gydymo paskirties patalpų – 659 (0,21 proc.).



4.3.5. pav. Pastatų Vilniaus m. sav. pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.²⁹

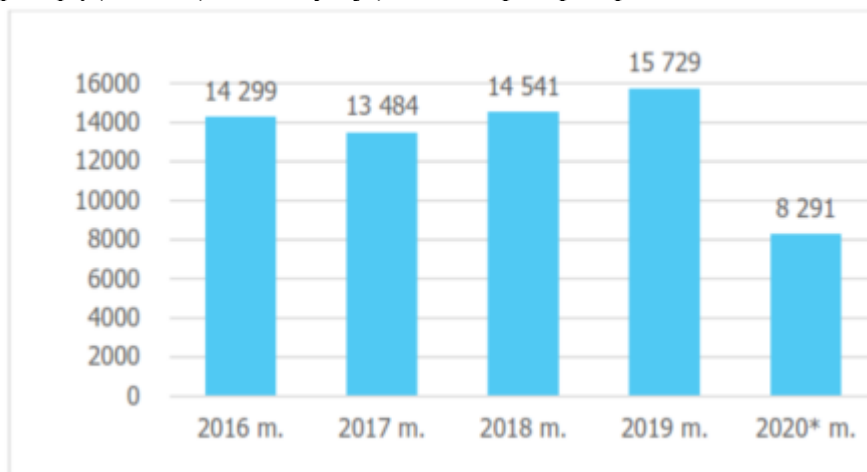
Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 71 064 arba 74,35 proc. visų įregistruotų (95 577) pastatų, juridiniams asmenims – 8 400 pastatai (8,79 proc.), savivaldybės nuosavybė – 1 242 pastatai (1,30 proc.), valstybės nuosavybė – 1 640 pastatų (1,72 proc.), kita nuosavybė – 13 231 pastatas (13,84 proc. visų įregistruotų pastatų).



4.3.6. pav. Patalpų Vilniaus m. sav. pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.³⁰

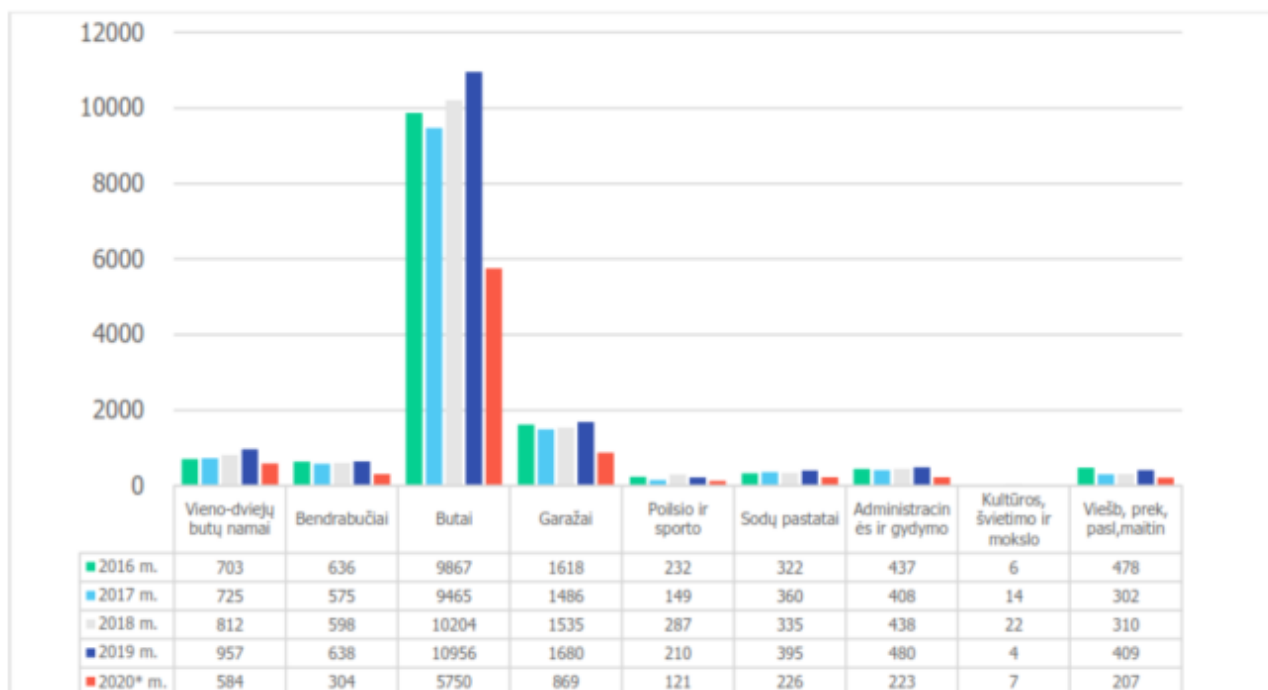
Registrų centro duomenimis, patalpos Vilniaus miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 294 259 patalpos

(92,68 proc.), juridiniams asmenims – 16 308 patalpos (5,14 proc.), savivaldybės nuosavybė – 3 647 patalpos (1,15 proc.), valstybės nuosavybė – 552 patalpos (0,17 proc.), likusią dalį – 2 723 patalpas (0,86 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (317 489) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.



4.3.7. pav. 2016–2020* m. Vilniaus m. sav. parduotų pastatų ir patalpų skaičius**³¹

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m. (15 729), mažiausiai – 2017 m. (13 484). 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



4.3.8. pav. 2016–2020* m. Vilniaus m. sav. parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirties grupes³²

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo butų ir garažų rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai. Daugiausia butų parduota 2019 m. – 10 956, tai sudarė 62,86 proc. visų 2019 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2016 m. parduoti 9 867 butai, 2017 m. – 9 465, 2018 m. – 10 204. Garažų rinka aktyviausia buvo 2019 m. – parduota 1 680 objektų, 2016 m. – 1 618, 2017 m. – 1 486, 2018 m. – 1 535.

Vieno ir dviejų butų namų rinka aktyviausia buvo 2019 m. – parduoti 957 namai, 2016 m. parduoti 703 vieno ir dviejų butų namai, 2017 m. – 725, 2018 m. – 812. Bendrabučių rinka aktyviausia buvo 2019 m. – perleisti 638 objektai, 2016 m. – 636, 2017 m. – 575, 2018 m. – 598. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatų ir patalpų daugiausia parduota 2016 m. – 478, 2017 m. parduota 302 objektų, 2018 m. – 310, 2019 m. – 409.

Kitų paskirčių grupių: sodų pastatų, administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 6 proc. visų 2019 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

5. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Turtas vertinamas, remiantis anksčiau išdėstytomis teorinėmis ir metodinėmis prielaidomis, parinktais metodais bei rinkos apžvalga.

5.1. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS LYGINAMUOJU METODU

Vertinant nekilnojamąjį turtą, atsižvelgiama į vertinamo turto vertę įtakančius faktorius: lokalizacijos vietą, pasiūlą ir paklausą, paskirtį, pastato būklę, inžinerinį aprūpinimą, kitus faktorius, lemiančius objekto vertę. Rinkos vertė nustatoma lyginamuoju metodu, taikant procentinį lyginimo būdą (šiuo atveju pataisais išreikštos koeficientais ir sudaugintos).

Lyginamuoju metodu vertinamo turto vertei nustatyti vertintojas remiasi nekilnojamojo turto – analogų pirkimo – pardavimo sandorių analizės iš duomenų banko palyginimu. Panašaus turto pardavimo sandorių duomenys taikomi su prielaidomis ir skaičiuojama vertinamo objekto vertė, kuri koreguojama, atsižvelgiant į laiko, vietos, dydžio, inžinerinio aprūpinimo ir kitus skirtumus.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \cdot k_{ipatais} \quad (1)$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė;

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

$k_{ipatais}$ – bendras pataisais koeficientas;

Bendras pataisais koeficientas apskaičiuojamas sudauginant visus kiekvieno palyginamojo pataisais koeficientus:

$$k_{ipatais} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{ibutoploto} \cdot k_{istatybosmetu} \cdot k_{irekonstrukcijos} \cdot k_{ibaigtumo} \cdot k_{ipaskirties} \cdot k_{isienų} \cdot k_{išildymo} \cdot k_{irūsio} \cdot k_{iaukšto}$$

$k_{ipatais}$ – *i-ojo* palyginamojo bendras pataisais koeficientas;

k_{ilaiko} – *i-ojo* palyginamojo laiko pataisais koeficientas;

$k_{ivietos}$ – *i-ojo* palyginamojo vietos pataisais koeficientas;

$k_{ibutoploto}$ – *i-ojo* palyginamųjų patalpų ploto pataisais koeficientas;

$k_{istatybosmetu}$ – *i-ojo* palyginamojo pastato statybos metų pataisais koeficientas;

$k_{irekonstrukcijos}$ – *i-ojo* palyginamojo pastato rekonstrukcijos metų pataisais koeficientas;

$k_{ibaigtumo}$ – *i-ojo* palyginamojo pastato baigtumo pataisais koeficientas;

$k_{ipaskirties}$ – *i-ojo* palyginamojo pastato paskirties pataisais koeficientas;

$k_{isienų}$ – *i-ojo* palyginamojo pastato sienų medžiagos pataisais koeficientas;

$k_{iaukšto}$ – *i-ojo* palyginamojo pastato aukšto pataisais koeficientas;

$k_{išildymo}$ – *i-ojo* palyginamojo pastato šildymo sistemos pataisais koeficientas.

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

Atliekant vertinimą, pagal pasirinktus kriterijus buvo analizuojami duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Vilniaus m. sav. įvykusius nekilnojamojo turto (administracinių patalpų) pirkimo – pardavimo sandorius. Sandorių paieška buvo atliekama svetainėje www.registrucentras.lt pagal šiuos paieškos kriterijus:

- 1) Sandoriai, įvykę Vilniaus m. sav.;
- 2) Sandoriai, įvykę nuo 2018-04 iki 2021-04;
- 3) Sandorio tipas – pirkimas;
- 4) Įsigytas plotas – nuo 200 kv.m iki 700 kv.m;
- 5) Statybos pabaigos metai – nuo 1965 iki 1985 m.;
- 6) Baigtumas - 100 proc.
- 7) Turto paskirtis - Administracinė

Išanalizavus sandorius, tolesnei analizei buvo atrinkti 3 naujausi sandoriai, panašiausi pagal statybos metus, patalpų plotą.

Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti, naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant vieneto vertes pagal lemiančius faktorius. Turto vertintojas akcentuoja, jog palyginamaisiais sandoriais buvo pasirinkti kiek galima panašesni savo charakteristikomis objektai į vertinamą turtą. Informacija apie palyginamuosius objektus pateikta tokia apimtimi, kokią pateikia VĮ Registrų centras. Fizinės būklės duomenų VĮ Registrų centras nepateikia, todėl būklė ir aplinka yra interpretuojama kainos požiūriu. Vadovaujantis vertinamo objekto aplinkos galimybėmis ir požymiais,

orientuotasi į sandorių objektus, kurių fiksuotos rinkos sąlygomis įvykusių pardavimų kainos yra vidutinio lygio.

Vertinamo turto ir analogiško/panašaus turto kainų skirtumų taikymo būtinumo pagrindimo aplinkybės

Pataisos yra skaičiuotos, atsižvelgiant į Vilniaus miesto nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų buvimo vietą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą ir kitus faktorius, lemiančius vertinamo turto vertę, t. y. visus veiksnius, dėl kurių gali būti mokamos skirtingos kainos už skirtingomis savybėmis pasižyminčius objektus.

Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taikė kokybinį skaičiavimo modelį, t. y. taikė procentinio palyginimo būdu nustatytas pataisas (šiuo atveju išreikštas koeficientais). Objektų vertės koregavimo koeficientai nustatyti, remiantis visapusiška rinkos analize, atskirų veiksmų įtakos turto vertei tyrimu bei VĮ Registrų centras masinio vertinimo modeliu. Turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu, naudojant procentinį (išreikštą koeficientais) lyginimo (koregavimo) būdą, plačiai taikomą užsienio ir Lietuvos turto vertinimo praktikoje (išdėstytas turto vertinimo literatūroje, žr. 1.7 skyrius).

Apskaičiuojant vertinamo turto rinkos vertę buvo skaičiuojami šie procentiniai pataisos koeficientai:

- **Rinkos sąlygų (laiko) pataisa:** parodo rinkos vertės kitimo dydį dėl rinkos sąlygų pokyčių laiko atžvilgiu. Šioje turto vertinimo ataskaitoje nagrinėjami sandoriai įvykę trijų metų laikotarpyje (36 mėnesiai). Remiantis Vilniaus m. sav. masinio vertinimo ataskaitų duomenimis matome (žr. 5.1.1 – 5.1.4 pav.), kad Vilniaus m. sav. verčių zonoje Nr. 57.26 administracinių pastatų 1 m² kainų 12 mėnesių tendencijos pokytis: Nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31 yra nuo 329,00 Eur/m² iki 335,00 Eur/m², t. y. 1,82 % per metus, vadinasi per 1 mėn. pokytis sudarė $1,82/12 = 0,152$ % per mėnesį; Nuo 2018-08-01 iki 2019-07-31 yra nuo 335,00 Eur/m² iki 345,00 Eur/m², t. y. 2,99 % per metus, vadinasi per 1 mėn. pokytis sudarė $2,99/12 = 0,249$ % per mėnesį; Nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31 yra nuo 345,00 Eur/m² iki 358 Eur/m², t. y. 3,77 % per metus, vadinasi per 1 mėn. pokytis sudarė $3,77/12 = 0,314$ % per mėnesį; **Pastaba:** Kadangi vertintojui nėra žinomi duomenys apie nuo 2020-08-01 iki turto vertinimo dienos įvykusių pardavimų sandorius, daroma prielaida, kad jie išliko panašūs, t. y. kaip ir praėjusiais metais kito maždaug **0,314** % per mėnesį.

Apskaičiuojame pataisų dydį dėl laiko pokyčio:

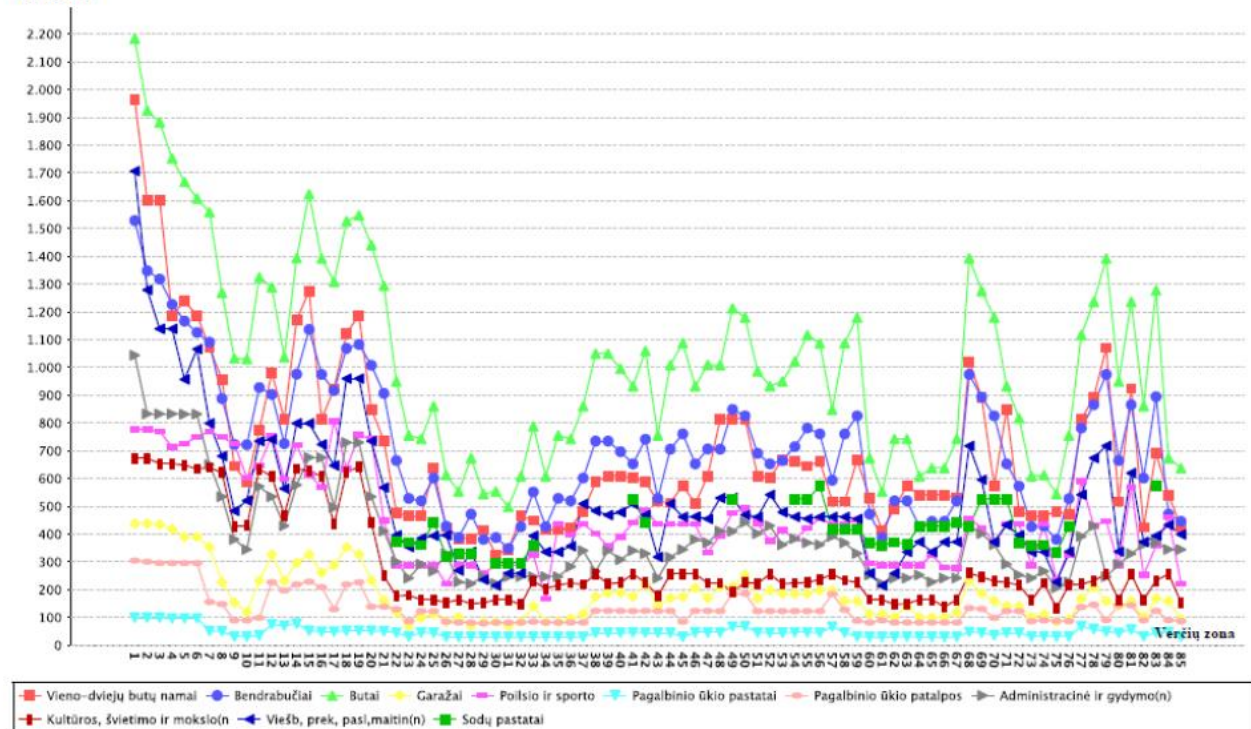
- 1) Pirmasis lyg. obj. parduotas 2021-02: nuo pardavimo momento praėjo ne daugiau kaip 6 mėn. laikotarpis, todėl laiko pataisa netaikoma, o pataisos koeficientas prilyginamas **1,00**.
- 2) Antrajam lyg. obj. nuo 2020-07 iki 2021-04 (laiko intervalas 9 mėn.): $9 \text{ mėn.} * 0,314 \% = 2,826 \% (0,03)$, koeficiento reikšmė **1,03**.
- 3) Trečiajam lyg. obj. nuo 2018-05 iki 2021-04 (laiko intervalas 35 mėn.):
 - Nuo 2018-05 iki 2018-08 (laiko intervalas 3 mėn.): $3 \text{ mėn.} * 0,152 \% = 0,46 \% (0,005)$, koeficiento reikšmė **1,005**
 - Nuo 2018-08 iki 2019-08 (laiko intervalas 12 mėn.): $12 \text{ mėn.} * 0,249 \% = 2,99 \% (0,030)$, koeficiento reikšmė **1,03**
 - Nuo 2019-08 iki 2021-04 (laiko intervalas 20 mėn.): $20 \text{ mėn.} * 0,314 \% = 6,28 \% (0,063)$, koeficiento reikšmė **1,063**

Bendra laiko koeficiento pataisa nuo 2018-05 iki 2021-04 gaunama sudauginus visus laiko intervalo koeficientus: $1,005 * 1,03 * 1,063 = 1,10$

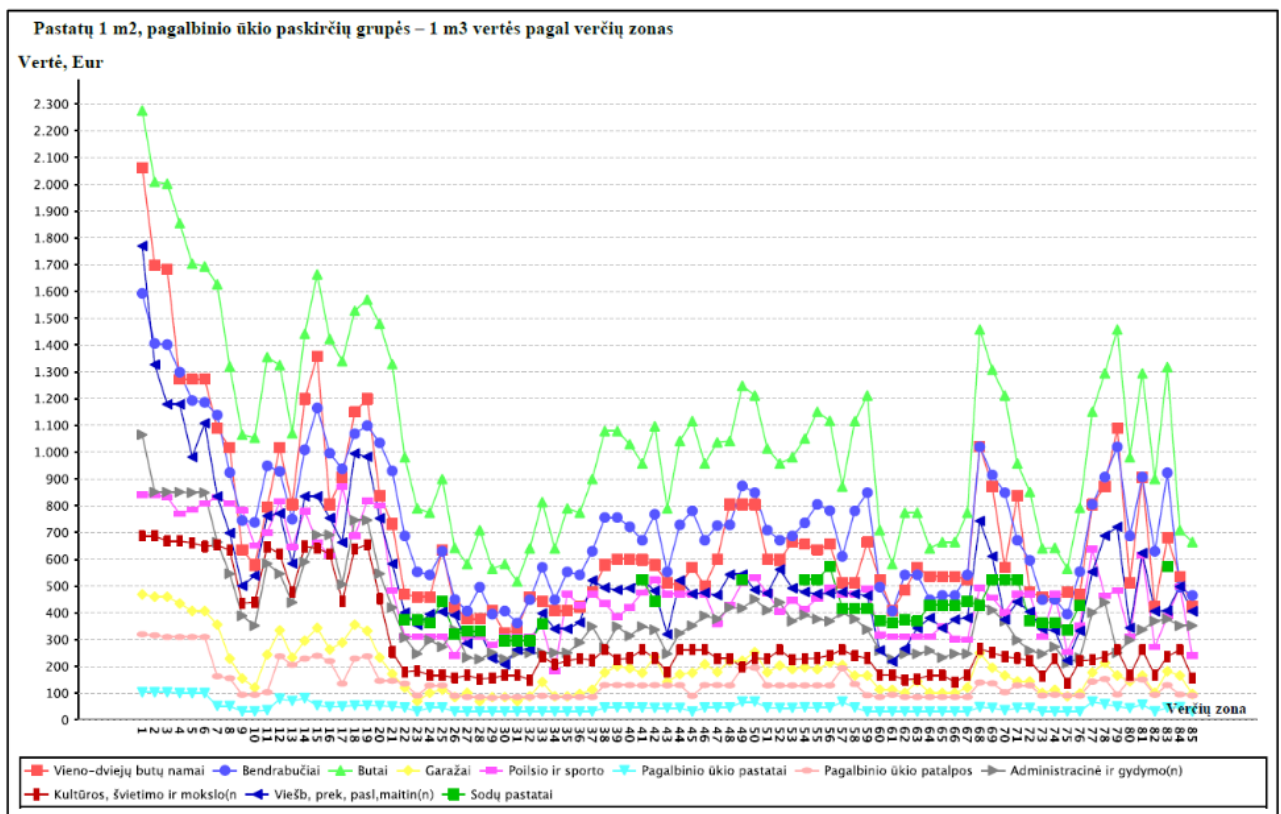
Vilniaus m. sav.

Pastatų 1 m2, pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m3 vertės pagal verčių zonas

Vertė, Eur



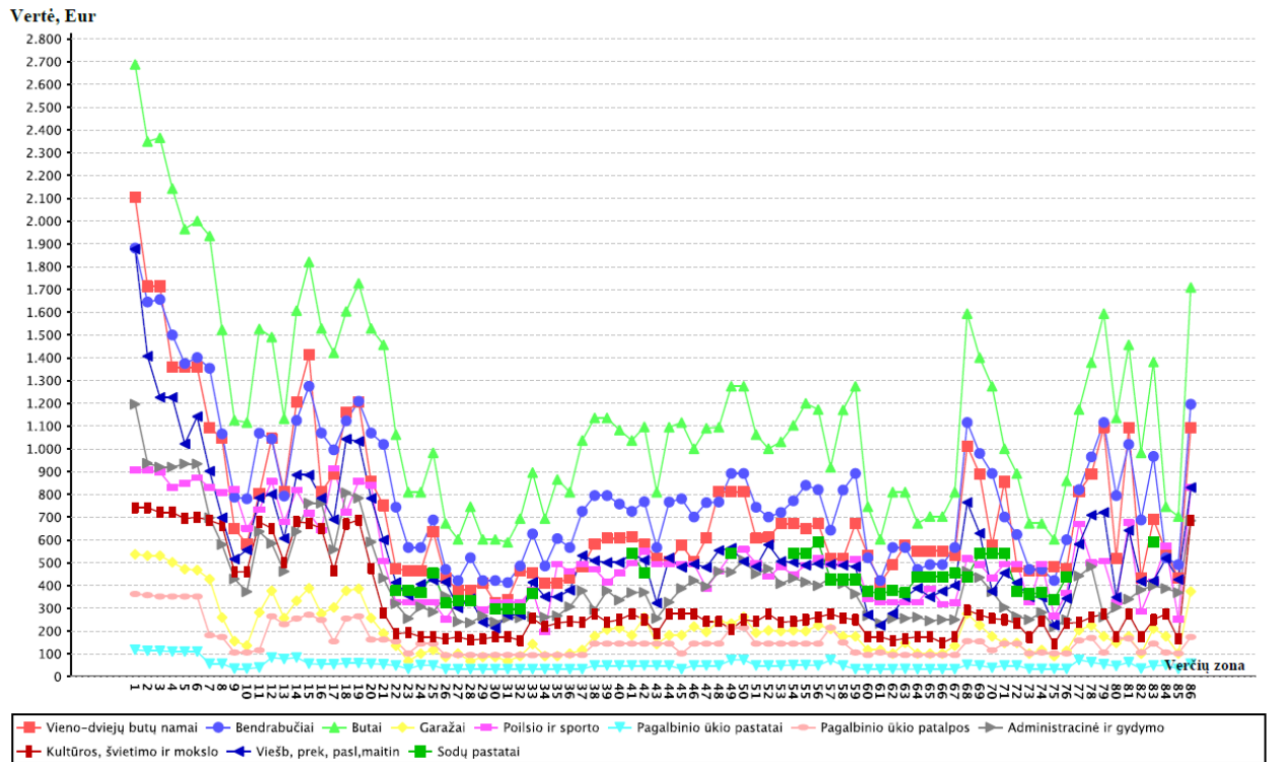
5.1.1 pav. Vilniaus m. sav. nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra 2017 metų (šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=52>)



5.1.2 pav. Vilniaus m. sav. nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra 2018 metų (šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=53>)

Vilniaus m. sav.

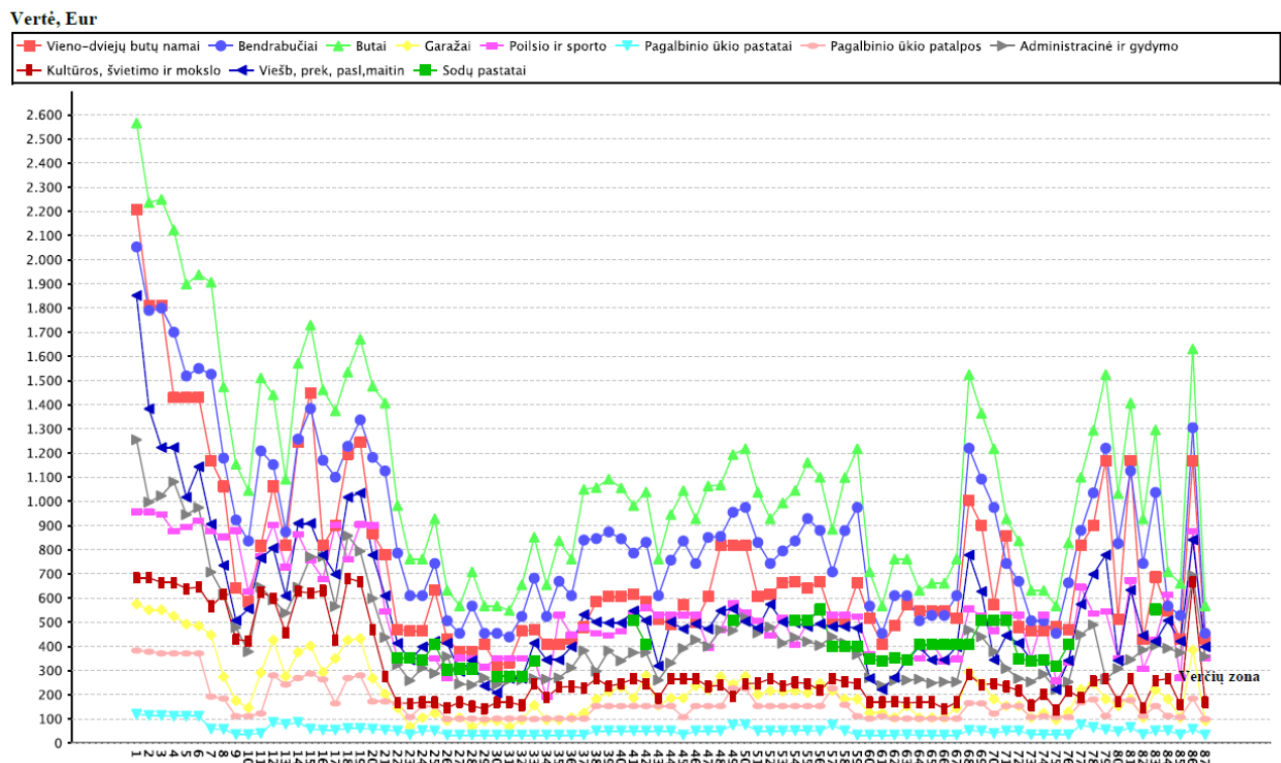
Pastatų 1 m2, pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m3 vertės pagal verčių zonas



5.1.3 pav. Vilniaus m. sav. nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra 2019 metų (šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=54>)

Vilniaus m. sav.

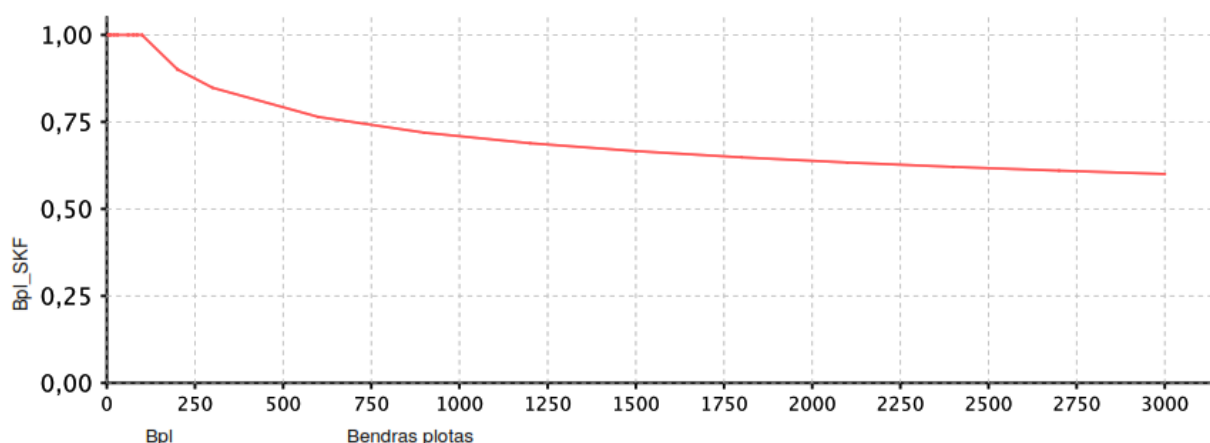
Pastatų 1 m2, pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m3 vertės pagal verčių zonas



5.1.4 pav. Vilniaus m. sav. nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra 2020 metų (šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=55>)

- Turto vietos pataisa: Taikoma tada, kai palyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos skiriasi. Pataisos koeficientas taikomas lyginamiesiems objektams, esantiems 57.56, 57.50 ir 57. 6 verčių zonose. Vertinamas objektas yra 57.26 zonoje, vietovės pataisos koeficientas – 0,91. 57.56 – 1,09, 57.50 – 1,11, 57.6 – 2,54 (nustatoma remiantis Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2020 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. NVE-323 (1.3 E) „Vietovės pataisos koeficientai pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2021 m. sausio 1 d.“). Išskaičiuojame objektui nr. 1 vietovės pataisą: $0,91/1,09=0,83$. Kitiems objektams pataisos koeficientas apskaičiuojamas analogiškai.
- Turto paskirties pataisa: pataisa netaikoma, nes visi palyginamieji objektai yra analogiškos (Administracinės) paskirties. Pataisos koeficientas priimamas **1,00**.
- Patalpų ploto pataisa: pataisos koeficientas apskaičiuojamas remiantis VĮ Registrų centro masinio vertinimo modeliais lyginamuoju metodu.

| | | |
|----------------|---------|-------|
| Bendras plotas | Bpl_SKF | 0.961 |
|----------------|---------|-------|



Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=55>

1, 2 ir 3 objektų skaliarinė vertės reikšmė 1 – $0,85(0,84^{0,961})$, 2 – $0,74(0,73^{0,961})$, 3 – $0,87(0,86^{0,961})$, vertinamos $^{400,42}_{/4483,65}$ dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) – $0,83(0,82^{0,961})$, vertinamos $^{498,17}_{/762,33}$ dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) – $0,80(0,79^{0,961})$. Apskaičiuojame dydžio (ploto) pataisos koeficientą Palyginamajam objektui nr. 1 $^{400,42}_{/4483,65}$ dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) rinkos vertės skaičiavimui: $0,83/0,85=0,98$. Kitiems objektams šis pataisos koeficientas nustatomas analogiškai.

- Statybos metų pataisa: pataisa netaikoma, nes visi palyginamieji objektai yra panašių statybos pabaigos metų (1969-1983 m.) pastatai. Pataisos koeficientas priimamas **1,00**.
- Patalpų dalies pataisa: atspindi vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumą dėl įsigyjamų ne visų patalpų. Pataisa nustatoma lyginamiesiems objektams Nr. 1 ir 2. Šiuo atveju lyginamasis objektas Nr. 3 lyginamas su lyginamuoju objektu Nr. 2. Apskaičiuojame patalpų dalies pataisą 1 ir 2 lyginamiesiems objektams (po anksčiau buvusių pataisų pritaikymo): $^{400,42}_{/4483,65}$ dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) rinkos vertės skaičiavimui: $(1211 * 1,10 * 0,36 * 0,95) / (660 * 1,03 * 0,82 * 1,12) = 455,58 / 624,33 = 0,73$.
 $^{498,17}_{/762,33}$ dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) rinkos vertės skaičiavimui: $(1211 * 1,10 * 0,36 * 0,92) / (660 * 1,03 * 0,82 * 1,08) = 441,19 / 602,03 = 0,73$.

Svertinis vidurkis*

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 $\{x_1, x_2, \dots, x_n\}$ su atitinkamais jų (teigiamais realiaisiais) svoriais $\{w_1, w_2, \dots, w_n\}$, tada svartinis vidurkis paskaičiuojamas taip:

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

Svartinis 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), svartinis vidurkis tampa matematine viltimi ir pats yra atsitiktinis dydis. Nekoreliuojantiems stebėjimams su standartiniais nuokrypiais s_i , svartinis skartinio

vidurkis turi standartinį nuokrypį:

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

Tuo atveju, kai visų stebėjimų standartiniai nuokrypiai vienodi ($d = s_i$), svartinis skartinio vidurkis bus lygus standartiniam nuokrypiui:

čia: V_2 yra dydis $V_2 = \sum_{i=1}^n w_i^2$, toks, kad $1/n \leq V_2 \leq 1$ jis turi minimalią reikšmę, kai visi svoriai vienodi, o maksimalią, kai visi svoriai, išskyrus vieną, yra lygūs 0. Antruoju atveju turime susijusią su centrine ribine teorema. $\sigma(\bar{x}) = d\sqrt{V_2}$

*Šaltinis: www.vartiklis.lt/science/math/stat-notions.html

Vertintojas pritaikė skirtingus svertinius svorius, kurių apskaičiavimo seka:

^{400,42/4483,65} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) vertinimas

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

1. Apskaičiuojamas 1 kv.m kainos pokyčio koeficientas A:

$$A1 = |(\text{Rinkos sąlygų (laiko) pataisa} - 1)| + |(\text{Vietovės pataisa} - 1)| + |(\text{Paskirties pataisa} - 1)| + |(\text{Patalpų ploto pataisa} - 1)| + |(\text{Statybos metų pataisa} - 1)| + |(\text{Patalpų dalies pataisa} - 1)|$$

$$= |1,00-1,00| + |0,83-1,00| + |1,00-1,00| + |0,98-1,00| + |1,00-1,00| + |0,73-1,00| = 0,46.$$

Analogiškai apskaičiuojamos A2, A3 reikšmės.

2. Apskaičiuojamas bendras 1 kv. m pataisos koeficientas, įvertinus pataisas B:

$$B1 = 1 - A1 = 1 - 0,46 = 0,54.$$

Analogiškai apskaičiuojamos B2, B3 reikšmės.

3. Apskaičiuojamas reikšmingumo koeficientas C:

$$C1 = B1/(B1+B2+B3) = 0,54/(0,54+0,40+0,21) = 0,47;$$

Analogiškai apskaičiuojamos C2, C3 reikšmės.

4. Skaičiuojama galutinė suderinta 1 kv.m vertė:

$$(C1 \times D1) + (C2 \times D2) + (C3 \times D3) = (0,47 \times 461,37) + (0,35 \times 455,76) + (0,18 \times 455,58) = 458,36 \text{ Eur/kv.m}$$

Vertinamo turto vertė turto vertinimo dieną:

$$400,42 \text{ kv. m} \times 458,36 \text{ EUR/kv. m} = 183536,63 \text{ EUR}.$$

Vertinamo turto vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra priimama 184000 EUR (vienas šimtas aštuoniasdešimt keturi tūkstančiai eurų).

^{400,42/4483,65} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) vertės koeficientai ir skaičiavimų rezultatai pateikti 5.1.1 lentelėje.

5.1.1 lentelė

^{400,42/4483,65} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) vertinimas lyginamuoju metodu

| DUOMENYS | OBJEKTAS | LYGINAMASIS OBJEKTAS Nr. 1 | | LYGINAMASIS OBJEKTAS Nr. 2 | | LYGINAMASIS OBJEKTAS Nr. 3 | |
|---|----------------------------------|---|----------------|--|----------------|---|-----------------|
| Adresas | Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Ateities g. Nr. 10..20 | | Vilniaus m. sav., Vilnius, Kalvarijų g. Nr. 120..130 | | Vilniaus m. sav., Vilnius, A. Goštauto g. Nr. 1..10 | |
| Turtas | Administracinės patalpos | Administracinės patalpos | | Administracinės patalpos | | Administracinės patalpos | |
| Sandoris užfiksuotas | | VĮ Registrų centras | | VĮ Registrų centras | | VĮ Registrų centras | |
| Pardavimo kaina, EUR | | 250.000,00 € | | 540.000,00 € | | 350.000 € | |
| 1 kv. m kaina, EUR | | 777,00 € | | 660,00 € | | 1.211,00 € | |
| Vertės pataisa | Aprašymas | Aprašymas | Pataisa | Aprašymas | Pataisa | Aprašymas | Pataisa |
| Rinkos sąlygų (laiko) pataisa | | 2021-02 | 777,00 1,00 | 2020-07 | 679,80 1,03 | 2018-05 | 1332,10 1,10 |
| Turto vieta / Pataisa | 57.26 verčių zona | 57.56 verčių zona | 644,91 0,83 | 57.50 verčių zona | 557,44 0,82 | 57.6 verčių zona | 479,56 0,36 |
| Tikslinė paskirtis / Pataisa | Administracinė | Administracinė | 644,91 1,00 | Administracinė | 557,44 1,00 | Administracinė | 479,56 1,00 |
| Patalpos plotas, kv. m/ Pataisa | 400,42 | 321,57 | 632,01 0,98 | 817,92 | 624,33 1,12 | 288,92 | 455,58 0,95 |
| Statybos metai/ Pataisa | 1975 | 1969 | 632,01 1,00 | 1981 | 624,33 1,00 | 1983 | 455,58 1,00 |
| Patalpų dalis / Pataisa | Dalis patalpų | Visos patalpos | 461,37 0,73 | Visos patalpos | 455,76 0,73 | Dalis patalpų | 455,58 1,00 |
| | | | | | | | |
| Svertiniai reikšmingumo koeficientai | 1 kv.m kainos pokyčio koef. (A) | 0,46 | | 0,60 | | 0,79 | |
| | Bendras 1 kv.m pataisos koef.(B) | 0,54 | | 0,40 | | 0,21 | |
| | Reikšmingumo koeficientas (C) | 0,47 | | 0,35 | | 0,18 | |
| Koreguota 1 kv. m kaina, EUR (D) | | 461,37 | | 455,76 | | 455,58 | |
| Galutinė koreguota 1 kv. m kaina, EUR | | | | 458,36 | | | |
| Vertinamo objekto bendras plotas, kv. m | | | | 400,42 | | | |
| Rinkos vertės skaičiavimo seka | | 458,36 | | x | | 400,42 | |
| Nustatyta vertė, EUR | | | | 183536,63 | | | |
| Nustatyta galutinė rinkos vertė, EUR | | | | 184000 | | | |

^{498,17/762,33} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) vertinimas

1. Apskaičiuojamas 1 kv.m kainos pokyčio koeficientas A:

$$A1 = \left| \frac{(Rinkos\ sąlygų\ (laiko)\ pataisa - 1)}{1} \right| + \left| \frac{(Vietovės\ pataisa - 1)}{1} \right| + \left| \frac{(Paskirties\ pataisa - 1)}{1} \right| + \left| \frac{(Patalpų\ ploto\ pataisa - 1)}{1} \right| + \left| \frac{(Statybos\ metų\ pataisa - 1)}{1} \right| + \left| \frac{(Patalpų\ dalies\ pataisa - 1)}{1} \right|$$

$$= |1,00-1,00| + |0,83-1,00| + |1,00-1,00| + |0,94-1,00| + |1,00-1,00| + |0,73-1,00| = 0,50.$$

Analogiškai apskaičiuojamos A2, A3 reikšmės.

2. Apskaičiuojamas bendras 1 kv. m pataisos koeficientas, įvertinus pataisas B:

$$B1 = 1 - A1 = 1 - 0,50 = 0,50.$$

Analogiškai apskaičiuojamos B2, B3 reikšmės.

3. Apskaičiuojamas reikšmingumo koeficientas C:

$$C1 = B1/(B1+B2+B3) = 0,50/(0,50+0,44+0,18) = 0,45;$$

Analogiškai apskaičiuojamos C2, C3 reikšmės.

4. Skaičiuojama galutinė suderinta 1 kv.m vertė:

$$(C1 \times D1) + (C2 \times D2) + (C3 \times D3) = (0,45 \times 442,54) + (0,39 \times 439,48) + (0,16 \times 441,19) = 441,12 \text{ Eur/kv.m}$$

Vertinamo turto vertė turto vertinimo dieną:

$$498,17 \text{ kv. m} \times 441,12 \text{ EUR/kv. m} = 219753,20 \text{ EUR.}$$

Vertinamo turto vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra priimama 220000 EUR (du šimtai dvidešimt tūkstančių eurų).

^{498,17/762,33} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) vertės koeficientai ir skaičiavimų rezultatai pateikti 5.1.2 lentelėje.

5.1.2 lentelė

^{498,17/762,33} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) vertinimas lyginamuoju metodu

| DUOMENYS | OBJEKTAS | LYGINAMASIS OBJEKTAS Nr. 1 | | LYGINAMASIS OBJEKTAS Nr. 2 | | LYGINAMASIS OBJEKTAS Nr. 3 | |
|---|----------------------------------|--|----------------|---|----------------|--|-----------------|
| Adresas | Vilnius, Rodūnios kel. 2-201 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Ateities g. Nr. 10., 20 | | Vilniaus m. sav., Vilnius, Kalvarijų g. Nr. 120., 130 | | Vilniaus m. sav., Vilnius, A. Goštauto g. Nr. 1., 10 | |
| Turtas | Administracinės patalpos | Administracinės patalpos | | Administracinės patalpos | | Administracinės patalpos | |
| Sandoris užfiksuotas | | VĮ Registrų centras | | VĮ Registrų centras | | VĮ Registrų centras | |
| Pardavimo kaina, EUR | | 250.000,00 € | | 540.000,00 € | | 350.000 € | |
| 1 kv. m kaina, EUR | | 777,00 € | | 660,00 € | | 1.211,00 € | |
| Vertės pataisa | Aprašymas | Aprašymas | Pataisa | Aprašymas | Pataisa | Aprašymas | Pataisa |
| Rinkos sąlygų (laiko) pataisa | | 2021-02 | 777,00 1,00 | 2020-07 | 679,80 1,03 | 2018-05 | 1332,10 1,10 |
| Turto vieta / Pataisa | 57.26 verčių zona | 57.56 verčių zona | 644,91 0,83 | 57.50 verčių zona | 557,44 0,82 | 57.6 verčių zona | 479,56 0,36 |
| Tikslinė paskirtis / Pataisa | Administracinė | Administracinė | 644,91 1,00 | Administracinė | 557,44 1,00 | Administracinė | 479,56 1,00 |
| Patalpos plotas, kv. m/ Pataisa | 498,17 | 321,57 | 606,22 0,94 | 817,92 | 602,03 1,08 | 288,92 | 441,19 0,92 |
| Statybos metai/ Pataisa | 1975 | 1969 | 606,22 1,00 | 1981 | 602,03 1,00 | 1983 | 441,19 1,00 |
| Patalpų dalis / Pataisa | Dalis patalpų | Visos patalpos | 442,54 0,73 | Visos patalpos | 439,48 0,73 | Dalis patalpų | 441,19 1,00 |
| | | | | | | | |
| Svertiniai reikšmingumo koeficientai | 1 kv.m kainos pokyčio koef. (A) | 0,50 | | 0,56 | | 0,82 | |
| | Bendras 1 kv.m pataisos koef.(B) | 0,50 | | 0,44 | | 0,18 | |
| | Reikšmingumo koeficientas (C) | 0,45 | | 0,39 | | 0,16 | |
| Koreguota 1 kv. m kaina, EUR (D) | | 442,54 | | 439,48 | | 441,19 | |
| Galutinė koreguota 1 kv. m kaina, EUR | | | | 441,12 | | | |
| Vertinamo objekto bendras plotas, kv. m | | | | 498,17 | | | |
| Rinkos vertės skaičiavimo seka | | | 441,12 | x | | 498,17 | |
| Nustatyta vertė, EUR | | | | 219753,20 | | | |
| Nustatyta galutinė rinkos vertė, EUR | | | | 220000 | | | |

5.2. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS PAJAMŲ METODU

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų 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 grynujų 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:

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

RV - rinkos vertė; GP - gryniosios 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).

Piniginių srautų diskontavimo esmė yra prielaida, kad vertinamo turto rinkos vertė yra lygi piniginių srautų dabartinių verčių sumai plus 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 – 7 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.

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

- 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.
- labiausiai tikėtinas investavimo laikotarpis – 7 metai.
- pajamų bazė yra gryniosios pajamos be PVM. Ši bazė parinkta atsižvelgiant į Turto vertinimo metodikos nurodymus.
- vieno pinigų srauto periodo trukmė – 12 mėnesių. Pradžia – turto vertės nustatymo data.

Tęstinumo vertės nustatymas.

Nustatant tęstinumo vertę pajamų metodu naudojamas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Vertinamas turtas traktuojamas kaip vientisas objektas. Nustatant nekilnojamojo turto vertę naudojant tiesioginį naudojimo pajamų kapitalizavimą, turto vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$RV = \frac{GP}{KN}$$

čia RV - rinkos vertė; GP - gryniosios pajamos; KN - kapitalizavimo norma.

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

čia RDV – pajamų iš objekto pardavimo dabartinė (išėjimo) vertė;

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė nekilnojamojo turto rinkos vertė skaičiuojama sudėjus dabartinę pinigų srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Skaičiavimo principinė schema:

- nustatomos naujo pastato nuomos pajamos;
- nustatomos savininko išlaidos;

- nustatoma kapitalizavimo norma;
- nustatoma turto rinkos vertė be PVM.

Labiausiai tikėtinos nuomos kainos nustatymas

Lyginamųjų objektų parinkimo pagrindimas:

Atliekant vertinimą, pagal pasirinktus kriterijus buvo analizuojami duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Vilniaus miesto savivaldybėje įvykusius administracinės paskirties patalpų nuomos sandorius. Sandorių paieška buvo atliekama svetainėje www.registrucentras.lt pagal šiuos paieškos kriterijus:

- 1) Sandorio objektai - patalpos, turto paskirtis – administracinė;
- 2) Sandoriai, įvykę Vilniaus m. sav.;
- 3) Sandoriai, įvykę nuo 2018-04 iki 2021-04;
- 4) Sandorio tipas – nuoma;
- 7) Statybos pabaigos metai – nuo 1965 iki 1985 m.;
- 8) Įsigytas plotas – nuo 200 kv.m iki 700 kv.m;
- 9) Baigtumas - nuo 100 iki 100 proc.

Išnagrinėjus rinkos nuomos sandorius, buvo pasirinkti panašūs objektai, t. y. Vilniaus m. sav. pastatai (administracinės paskirties) su vidutinėmis nuomos kainomis. Buvo atrinkti trys panašiausi lyginamieji objektai, kurie pateikti toliau esančioje lentelėje.

5.2.1 lentelė.

Nuomos sandorių suvestinė.

| Eil. Nr. | Sandorio laikas | Sand. obj | Sandorio šaltinis | Vnt. kaina Eur (be PVM)/m ² / mėn. | Verčių zona | ADRESAS | Paskirtis | Nuomojamas plotas |
|----------|-----------------|-----------|---------------------|---|-------------|--|----------------|-------------------|
| 1. | 2019-12 | Patalpos | VĮ Registrų centras | 4,84 | 57.29 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Kirtimų g. Nr. 30..40 | Administracinė | 300,82 |
| 2. | 2019-11 | Patalpos | VĮ Registrų centras | 4,37 | 57.37 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Panerių g. Nr. 40..50 | Administracinė | 244,34 |
| 3. | 2019-06 | Patalpos | VĮ Registrų centras | 4,23 | 57.40 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Vido Maciulevičiaus g. Nr. 50..60 | Administracinė | 292,40 |

Išanalizavus pasirinktus lyginamuosius objektus, priimamas nuomos kainų vidurkis – 4,48 EUR/ kv. m be PVM.

^{400,42}/_{4483,65} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) labiausiai tikėtina nuomos pajamų suma per metus: 400,42 kv. m x 4,48 EUR/kv. m x 12 = 21526,58 EUR. Priimama: 21 500 EUR (dvidešimt vienas tūkstantis penki šimtai eurų) per metus.

^{498,17}/_{762,33} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) labiausiai tikėtina nuomos pajamų suma per metus: 498,17 kv. m x 4,48 EUR/kv. m x 12 = 26781,62 EUR. Priimama: 26 800 EUR (dvidešimt šeši tūkstančiai aštuoni šimtai eurų) per metus.

Efektyviųjų pajamų nustatymas

Nustatant efektyvias (tikrąsias) pajamas (effective income), vertintojas remiasi VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

2020 m. pateikta informacija. Turto neužimtumas yra priimamas 10 proc. Todėl efektyvios pajamos lygios bendrosios pajamos padaugintos iš 0,90.

Išlaidų nustatymas

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

- vertinamas turtas gali būti išnuomotas ilgalaikė nuomos sutartimi;
- nuomos dydis „surištas“ su Statistikos Departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės skelbiamu oficialiu metiniu Lietuvos vartojimo kainų indeksu ir peržiūrimas kasmet (pradedant nuo 2008 02 01); (Vartotojų kainų indeksas (VKI) – rodiklis, rodantis vartojimo prekių ir paslaugų, kurias išsigyja, už kurias sumoka ir kurias namų ūkiai panaudoja tiesiogiai patenkinti vartojimo poreikius, vidutinį kainų lygio pokytį per tam tikrą laikotarpį. Vartotojų kainų indeksas neapima prekių ir paslaugų skirtų gamybai, pelno gavimui, kapitalo formavimui. VKI yra pagrindinis infliacijos rodiklis.). Prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indeksų pokytis pateikiamas:

5.2.2 lentelė.

Kainų rodikliai

| Rodiklio pavadinimas | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|---------------------|------|------|------|------|
| | pokytis, procentais | | | | |
| 1. BVP defliatorius | 0,8 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 2,0 |
| 2. Namų ūkių vartojimo išlaidų defliatorius | 0,8 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 2,0 |
| 3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius | 6,6 | 4,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| 4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius | 1,7 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| 5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius | -4,1 | 2,8 | 0,5 | 1,5 | 1,5 |
| 6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius | -5,5 | 4,0 | 0,0 | 1,3 | 1,3 |
| 7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis) | 1,1 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 2,0 |

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

Tolesnių prognozių nėra, todėl 5, 6, 7 metams daroma prielaida, kad suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis išliks kaip ir 2024 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;
- turtą savo lėšomis apdraudžia nuomotojas – draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2% draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų išsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas. Priimama draudimo suma 0,1 proc., remiantis VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2020 m. pateikta informacija, nuo vertinamo objekto vidutinės rinkos vertės, t. y. $\frac{400,42}{4483,65}$ dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) $0,1 * 1207000 / 100 * \frac{400,42}{4483,65} = 108$ Eur; $\frac{498,17}{762,33}$ dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) $0,1 * 264000 / 100 * \frac{498,17}{762,33} = 173$ Eur.

- nekilnojamojo turto mokesčius apmoka nuomotojas. Priimama 1,00 proc. remiantis VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2020 m. pateikta informacija, nuo vertinamo objekto rinkos vertės, t. y. $\frac{400,42}{4483,65}$ dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) $1 * 1154000 / 100 * \frac{400,42}{4483,65} = 1031$ Eur; $\frac{498,17}{762,33}$ dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) $1 * 248000 / 100 * \frac{498,17}{762,33} = 1621$ Eur.

➤ išlaidos (valdymas) buvo susietos su vertinamo turto specifiška, remiantis rinkoje nusistovėjusiomis kainomis. Remiantis VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2020 m., turto valdymo išlaidos priimamos 2 proc. nuo bendrųjų pajamų.

➤ kitos išlaidos sudaro kaupiamąjį fondą vertinamo turto einamajam remontui. Remiantis VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2020 m., atidėjimai remontui sudaro 2 proc. nuo bendrųjų pajamų.

Periodo pabaigoje (7 metais) vertinamas objektas bus parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

Diskonto normos nustatymas.

Diskonto norma – gražos norma, taikoma būsimų pinigų sumų ar pinigų srautų dabartinei vertei apskaičiuoti (IVS 2013). 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:

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

Kur Ksk – skolinto kapitalo kaštai; Kn - nuosavo kapitalo kaštai; Wsk - skolinto kapitalo dalis; Wn - 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.

5.2.3 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>

5.2.4 lentelė.

Pelningumo rodiklis

| | | TOTAL Iš viso pagal ekonomines veiklos rūšis |
|--------------------------------------|------|--|
| Bendrasis pelningumas proc. 1,2 | 2019 | 22,30* |
| | 2018 | 21,40 |
| | 2017 | 21,80 |
| | 2016 | 22,40 |
| | 2015 | 21,30 |

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

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

5.2.5 lentelė.

Paskolų palūkanų normos

| | Paskolos įmonėms | | | Paskolos gyventojams | | |
|-----------|------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-------------|----------------|
| | iš viso | iki 1 mln. eurų | nuo 1 mln. eurų | iš viso | vartojimui | būstui įsigyti |
| 2020 - 03 | 3,11 | 3,07 | 3,12 | 3,61 | 9,23 | 2,31 |
| 2020 - 04 | 2,94 | 3,07 | 2,9 | 3,32 | 9,94 | 2,3 |
| 2020 - 05 | 2,77 | 3,3 | 2,6 | 3,86 | 9,3 | 2,4 |
| 2020 - 06 | 2,31 | 3,12 | 2,17 | 3,86 | 8,93 | 2,41 |
| 2020 - 07 | 3,16 | 3,09 | 3,19 | 3,76 | 8,89 | 2,4 |
| 2020 - 08 | 2,8 | 3,14 | 2,68 | 3,67 | 8,42 | 2,32 |
| 2020 - 09 | 2,91 | 3,27 | 2,82 | 3,61 | 8,58 | 2,33 |
| 2020 - 10 | 2,77 | 2,57 | 2,88 | 3,23 | 9,01 | 2,28 |
| 2020 - 11 | 3,18 | 3,22 | 3,16 | 3,34 | 9,17 | 2,26 |
| 2020 - 12 | 2,62 | 3,08 | 2,52 | 3,27 | 9,14 | 2,21 |
| 2021 - 01 | 2,71 | 3,15 | 2,54 | 3,23 | 9,47 | 2,2 |
| 2021 - 02 | 3,04 | 2,8 | 3,21 | 3,26 | 9 | 2,25 |
| | 2,86 | 3,07 | 2,82 | 3,50 | 9,09 | 2,31 |

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

Skolinto kapitalo kaštai nustatyti Lietuvos banko pateiktais duomenimis ir sudaro **3,07 proc.**

5.2.6 lentelė.

Diskoonto ir kapitalizacijos normų apskaičiavimas

| Pavadinimas | Nuosavas kapitalas | | Skolintas kapitalas | |
|--|--------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| | Dalis (Wn) | Nuosavo kapitalo kaštai (Kn), proc. | Dalis (Wsk) | Skolinto kapitalo kaštai (Ksk), proc. |
| Rodiklis | 0,4 | 22,3 | 0,6 | 3,07 |
| | 8,92 | | 1,84 | |
| Diskoonto norma (d), proc. | 10,76% | | | |
| Paskutinio periodo (penktų metų) nuomos augimo proc. (A) | 1,94% | | | |
| Kapitalizacijos norma, proc. | 8,82% | | | |

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 (7-ųjų pinigų srauto metų) grynąsias pajamas kapitalizuojant labiausiai tikėtina tam laikotarpiui kapitalizavimo norma. Skaičiavimų seka yra nurodyta 5.2.1 lentelėje. Formulė tęstinumo vertei apskaičiuoti:

$$TV = GP_n / KN$$

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

5.2.7 lentelė.

Vertinamos ^{400,42/4483,65} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) vertės skaičiavimai pajamų metodu:

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| Bendros pajamos, EUR | 21500 | 21887 | 22281 | 22704 | 23158 | 23622 | 24094 | |
| Užimtumas | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 | |
| Efektyvios pajamos | 19350 | 19698 | 20053 | 20434 | 20843 | 21259 | 21685 | |
| Išlaidos, EUR | | | | | | | | |
| NT mokestis | 1031 | 1031 | 1031 | 1031 | 1031 | 1031 | 1031 | |
| Valdymas | 430 | 438 | 446 | 454 | 463 | 472 | 482 | |
| Draudimas | 108 | 110 | 112 | 114 | 116 | 119 | 121 | |
| Kitos išlaidos | 430 | 438 | 446 | 454 | 463 | 472 | 482 | |
| Iš viso išlaidų: | 1999 | 2016 | 2034 | 2053 | 2074 | 2095 | 2116 | |
| Grynosios pajamos | 17351 | 17682 | 18019 | 18381 | 18769 | 19165 | 19569 | |
| Diskonto koeficientas | 0,903 | 0,815 | 0,736 | 0,664 | 0,600 | 0,542 | 0,489 | |
| Diskonto norma | | | | | | | | 0,1076 |
| Kapitalizavimo norma | | | | | | | | 0,0882 |
| Diskontuotos ir kapitalizuotos grynosios pajamos | 15665 | 14413 | 13261 | 12213 | 11260 | 10380 | 9569 | 108496 |
| Rinkos vertė | | | | | | | | 195258 |
| Priimama rinkos vertė | | | | | | | | 195000 |

Vertinamos ^{400,42/4483,65} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) vertė, nustatyta pajamų metodu, yra priimama 195000 EUR (vienas šimtai devyniasdešimt penki tūkstančiai eurų).

5.2.8 lentelė.

Vertinamos ^{498,17/762,33} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) vertės skaičiavimai pajamų metodu:

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| Bendros pajamos, EUR | 26800 | 27282 | 27773 | 28301 | 28867 | 29445 | 30033 | |
| Užimtumas | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 | |
| Efektyvios pajamos | 24120 | 24554 | 24996 | 25471 | 25980 | 26500 | 27030 | |
| Išlaidos, EUR | | | | | | | | |
| NT mokestis | 1621 | 1621 | 1621 | 1621 | 1621 | 1621 | 1621 | |
| Valdymas | 536 | 546 | 555 | 566 | 577 | 589 | 601 | |
| Draudimas | 173 | 176 | 179 | 183 | 186 | 190 | 194 | |
| Kitos išlaidos | 536 | 546 | 555 | 566 | 577 | 589 | 601 | |
| Iš viso išlaidų: | 2866 | 2888 | 2911 | 2936 | 2962 | 2989 | 3016 | |
| Grynosios pajamos | 21254 | 21666 | 22085 | 22535 | 23018 | 23511 | 24014 | |
| Diskonto koeficientas | 0,903 | 0,815 | 0,736 | 0,664 | 0,600 | 0,542 | 0,489 | |
| Diskonto norma | | | | | | | | 0,1076 |
| Kapitalizavimo norma | | | | | | | | 0,0882 |
| Diskontuotos ir kapitalizuotos grynosios pajamos | 19189 | 17661 | 16253 | 14974 | 13809 | 12734 | 11743 | 133141 |
| Rinkos vertė | | | | | | | | 239505 |
| Priimama rinkos vertė | | | | | | | | 240000 |

Vertinamos ^{498,17/762,33} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) vertė, nustatyta pajamų metodu, yra priimama 240000 EUR (du šimtai keturiasdešimt tūkstančių eurų).

5.3. TURTO VERČIŲ SUDERINIMAS

| Eil. Nr. | Objekto pavadinimas | Lyginamasis metodas, EUR | Pajamų metodas, EUR |
|----------|---|--|--|
| 1. | ^{400,42/4483,65} dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) | 184000 EUR (vienas šimtas aštuoniasdešimt keturi tūkstančiai eurų) | 195000 EUR (vienas šimtas devyniasdešimt penki tūkstančiai eurų) |
| 2 | ^{498,17/762,33} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) | 220000 EUR (du šimtai dvidešimt tūkstančių eurų) | 240000 EUR (du šimtai keturiasdešimt tūkstančių eurų) |
| 3 | Bendra vertinamo turto vertė | 404000 EUR (keturi šimtai keturi tūkstančiai eurų) | 435000 EUR (keturi šimtai trisdešimt penki tūkstančiai eurų) |

Turto vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu yra paremti jau įvykusiais, sąlyginai panašaus ir panašiose vietose turto pirkimo-pardavimo sandoriais. Pajamų metodu nustatyta turto vertė yra pagrįsta skaičiavimais, paremtais rinkos požiūriu į vertinamą turtą kaip į pajamas nešantį turtą ir labiau atspindi ne potencialaus turto vartotojo, o investuotojo poziciją (t. y. – asmens, kuris vertinamą turtą įsigytų su tikslu gauti pajamų, šias patalpas išnuomavus). Atsižvelgiant į tai, kad vertinamos patalpos yra patrauklioje verslui vietoje ir todėl galėtų būti lengvai išnuomos, pajamų metodu apskaičiuota turto vertė objektyviau atspindi vertinamo objekto vertę rinkoje nei vertė, paskaičiuota lyginamuoju metodu.

Atliekant vertinimą pajamų metodu, visi skaičiavimai buvo atliekami naudojant duomenis be PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje vertėje PVM mokestis nėra įskaičiuotas. Atsižvelgiant į tai, jei vykdant sandorį PVM mokestis būtų išskiriamas, PVM mokestį reikėtų pridėti prie šioje ataskaitoje, pajamų metodu nustatytos turto vertės.

6. IŠVADA

Turto vertintojo nuomone, vertinamo nekilnojamojo turto, ^{400,42/4483,65} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) ir ^{498,17/762,33} dalies Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) adresu Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201., rinkos vertė nustatyta pajamų metodu, vertės nustatymo dieną (2021-04-20) yra 435000 Eur (Keturi šimtai trisdešimt penki tūkstančiai Eurų).

Atskirų vertinamo turto dalių vertės:

- ^{400,42/4483,65} dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-5024-6505:2667) – 195000 Eur;
- ^{498,17/762,33} dalis Negyvenamosios patalpos - Administracinių patalpų (Un. Nr. 4400-1811-8508:1518) - 240000 Eur.

PASTABOS:

- Pažyma be turto vertinimo ataskaitos negalioja.
- Turto vertinimo ataskaita parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.
- Parengtos turto vertinimo ataskaitos ir jos duomenų viešumą nustato Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas ir kiti Lietuvos Respublikos teisės aktai.
- Turto vertintojui nepateikti Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimais numatyti būtini dokumentai, suteikiantys galimybę spręsti apie vertinamo nekilnojamojo turto juridinius faktus, išskyrus tai, kas pažymėta Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė.
- Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprata kaip pinigų suma, kurią optimalus pirkėjas privalo sumokėti. Galutinė kaina gali būti nustatoma tik derybomis tarp pardavėjo ir pirkėjo.
- Ši suma parodo vertinamo turto vertę esamos būklės, naudojimo ir vertės nustatymo dienos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė gali kisti priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.
- Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, priimant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių apsunkinimų.
- Dėl COVID-19 grėsmių atsiranda vertintojo nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty). Vykdamy veiklą, rengiamos ir turto vertinimo ataskaitos, kurioms naudojami praeities duomenys ir rinkos sąlygos iki 2020-11-07 dienos.

Turto vertintojas:

(parašas)

Aura Valionytė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. 000121, išduotas 2017 05 03.

**Turto vertintojo
asistentas:**

(parašas)

Gvidas Jonikas

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento
kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000125,
išduotas 2017 08 02

MB „Bonada“ direktorius:

(parašas)

Dmitrij Skvorcov

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento
kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000235,
išduotas 2019 10 03

ATASKAITOS PRIEDAI

MB BONADA

VERTINAMO TURTO FOTOFIKSACIJA





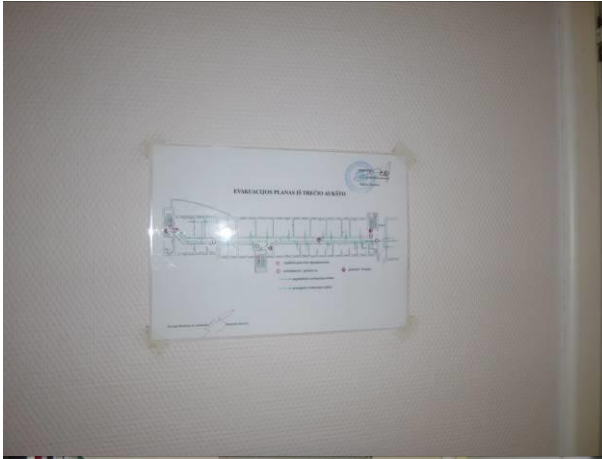








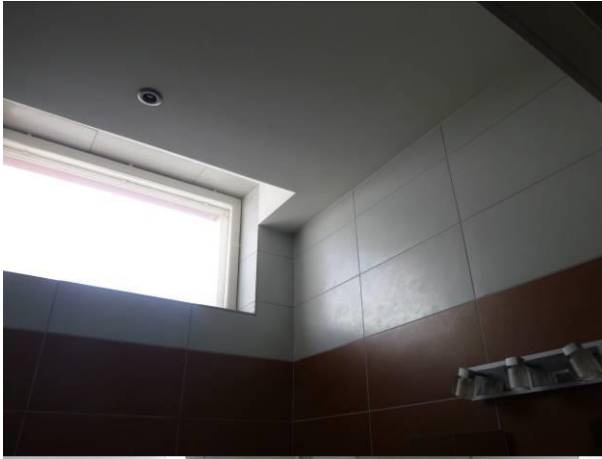














NEKILNOJAMOJO TURTO APŽIŪROS AKTAS

Negyvenamosios patalpos - Administracinės patalpos

(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2021-04-20 Nr. BN-N21029

(data)

Vilnius, Rodūnios kel. 2

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Vilnius, Rodūnios kel. 2-102 / 2-201
2. Apžiūros data 2021 m. balandžio mėn. 20 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 10 val. 53 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turta), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste Gretimybės nurodytos vertinimo ataskaitoje.
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu Gera.
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Taip | Ne |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys)
- VšĮ Transporto kompetencijų agentūra, i.k. 305598608
- Adresas: I. Kanto g. 23, LT-44296 Kaunas.
- Tel. Nr. +370 650 20819
- Veiklos organizavimo skyriaus ūkvedys Igoris Lisauskas

(parašas)

(parašas)

(vertintojo vardas, pavardė)

Veiklos organizavimo
skyriaus ūkvedys
Igoris Lisauskas

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens
vardas, pavardė)

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO IŠRAŠO KOPIJOS

Lapas 1 iš 2



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2020-06-23 10:11:09

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/2236272

Registro tipas: Patalpos/butai

Sudarymo data: 2018-05-25

Adresas: Vilnius, Rodūnios kel. 2-102

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Aprašymas / pastabos: **Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos**
Patalpos, plane pažymėtos: R-3, nuo R-7 iki R-10, R-17, R-18, nuo R-22 iki R-24, nuo R-27 iki R-30, R-36, R-38, nuo R-41 iki R-60, nuo R1-1 iki R1-20, 1-6, 1-7, nuo 1-11 iki 1-13, 1-15, 1-17, 1-20, 1-23, nuo 1-25 iki 1-27, nuo 1-30 iki 1-32, 1-34, 1-35, nuo 1-38 iki 1-40, 1-43, 1-45, 1-46, nuo 1-48 iki 1-52, nuo 1-68 iki 1-75, nuo 1-77 iki 1-85, nuo 2-3 iki 2-6, nuo 2-8 iki 2-14, nuo 2-16 iki 2-18, 2-22, 2-23, 2-25, 2-28, nuo 2-31 iki 2-46, nuo 3-12 iki 3-14, nuo 3-25 iki 3-31, nuo 3-45 iki 3-49, nuo 4-13 iki 4-15, 4-18, 4-20, nuo 4-22 iki 4-39, nuo 4-42 iki 4-44, nuo 5-1 iki 5-24. Su bendro naudojimo patalpomis, plane pažymėtomis: 1-86 (93/100 iš 32,32 kv. m), t. y. 30,06 kv. m, 1-87 (93/100 iš 24,65 kv. m), t. y. 22,92 kv. m, 1-88 (93/100 iš 3,39 kv. m), t. y. 3,15 kv. m, 1-89 (93/100 iš 6,88 kv. m), t. y. 6,40 kv. m, 2-1 (93/100 iš 31,05 kv. m), t. y. 28,88 kv. m. Iš viso: 91,41 kv. m. Paprastojo remonto pradžios / pabaigos metai - 2018 m. / 2018 m.

Unikalus daikto numeris: 4400-5024-6505:2667

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinė

Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir

pažymėjimas plane: 1097-0044-5227, 21B5p

Statybos pradžios metai: 1975

Statybos pabaigos metai: 1975

Statusas: Suformuotas padalijus daiktą

Daikto istorinė kilmė: Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-1457-9574:7977

Baigtumo procentas: 100 %

Aukštas: 1

Šildymas: Vietinis centrinis šildymas

Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas

Dujos: Nėra

Viryklė: Elektrinė

Bendras plotas: 4483.65 kv. m

Pagrindinis plotas: 2386.54 kv. m

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 2618000 Eur

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 13 %

Atkuriamoji vertė: 2278000 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 1182000 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2018-05-25

Kadastro duomenų nustatymo data: 2018-05-25

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: patalpa Nr. 4400-5024-6505:2667, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 1995-03-31 Steigėjo įsakymas Nr. 192

1995-08-03 Steigėjo įsakymas Nr. 344

2003-12-10 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)11.4-2294

2005-08-23 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)11.4-1719

2008-04-29 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-1092

2018-06-11 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto
kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį
Nr. STL-18-1301
Įrašas galioja: Nuo 2018-07-27

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Lietuvos transporto saugos administracija, a.k. 188647255

Daiktas: patalpa Nr. 4400-5024-6505:2667, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-09-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 10B-544/10-1641

Plotas: 400.42 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2019-12-12

6.2.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Valstybės įmonė Lietuvos oro uostai, a.k. 120864074

Daiktas: patalpa Nr. 4400-5024-6505:2667, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-02-20 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas
Nr. 166

2019-12-02 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 10-2094/1TD-561

Plotas: 4083.23 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2019-12-12

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)

Daiktas: patalpa Nr. 4400-5024-6505:2667, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2018-05-25 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2018-06-11 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto
kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį
Nr. STL-18-1301

Įrašas galioja: Nuo 2018-07-27

10.2.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

RASA KAVALIAUSKAITĖ

Daiktas: patalpa Nr. 4400-5024-6505:2667, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2008-07-25 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-524
2018-05-25 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Įrašas galioja: Nuo 2018-07-27

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino Rytų Lietuvos klientų aptarnavimo centro Vilniaus 1
klientų aptarnavimo grupės vyriausioji specialistė



ALE
RAZULEVIČIENĖ



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2020-01-22 11:14:14

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/1271709
Registro tipas: Patalpos/butai
Sudarymo data: 2009-02-03
Adresas: Vilnius, Rodūnios kel. 2-201

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Aprašymas / pastabos: **Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos**
Su bendro naudojimo patalpomis, pažymėtomis : (1-86 7/100 iš 57,10 kv.m; 1-87 7/100 iš 24,65 kv.m; 2-1 7/100 iš 31,05 kv.m) t.y. 7,90 kv.m; Patalpos pažymėtos: R-40, 2-2, nuo 3-3 iki 3-5, 3-7, nuo 3-9 iki 3-11, nuo 3-33 iki 3-44, nuo 3-50 iki 3-52, nuo 4-6 iki 4-12, nuo 4-40 iki 4-41.
Unikalus daikto numeris: 4400-1811-8508:1518
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**
Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane: 1097-0044-5227, 21B5p
Statybos pradžios metai: 1975
Statybos pabaigos metai: 1975
Statusas: **Suformuotas sujungus daiktus**
Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 1097-0044-5227:0002**
Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 1097-0044-5227:0001
Baigtumo procentas: 100 %
Aukštas: 2
Rūsų: **Nėra**
Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Viryklė: **Nėra**
Bendras plotas: 762.33 kv. m
Pagrindinis plotas: 477.87 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 490037 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 26 %
Atkuriamoji vertė: 362604 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 450938 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2008-09-02
Kadastro duomenų nustatymo data: 2008-09-02

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: patalpa Nr. 4400-1811-8508:1518, aprašyta p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 1995-03-31 Steigėjo įsakymas Nr. 192
1995-08-03 Steigėjo įsakymas Nr. 344
2003-12-10 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101).11.4-2294
2005-08-23 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)11.4-1719
Įrašas galioja: Nuo 2009-02-05

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Lietuvos transporto saugos administracija, a.k. 188647255
Daiktas: patalpa Nr. 4400-1811-8508:1518, aprašyta p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2018-12-05 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1220
2018-12-31 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 31F-335/10B-600

- Plotas: 498.17 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2019-12-12
- 6.2. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Valstybės įmonė Lietuvos oro uostai, a.k. 120864074
Daiktas: patalpa Nr. 4400-1811-8508:1518, aprašyta p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-02-20 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 166
2019-12-02 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 1TD-562
Plotas: 264.16 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2019-12-12

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Uždaroji akcinė bendrovė korporacija "Matininkai", a.k. 121913439
Daiktas: patalpa Nr. 4400-1811-8508:1518, aprašyta p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2008-09-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2009-02-04
- 10.2. Suformuotas sujungimo būdu (daikto registravimas)
Daiktas: patalpa Nr. 4400-1811-8508:1518, aprašyta p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2008-09-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2009-01-22 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas
Nr. (101)-11.4-109
Įrašas galioja: Nuo 2009-02-04

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2020-01-22 11:14:14

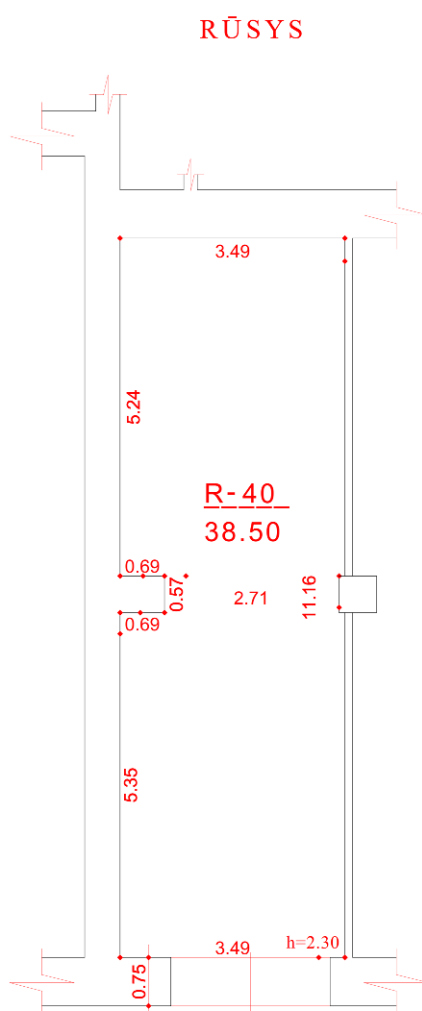
Dokumentą atspausdino Vyriausioji
specialistė




Eb3keri

EVA
BLAŠKEVIČ

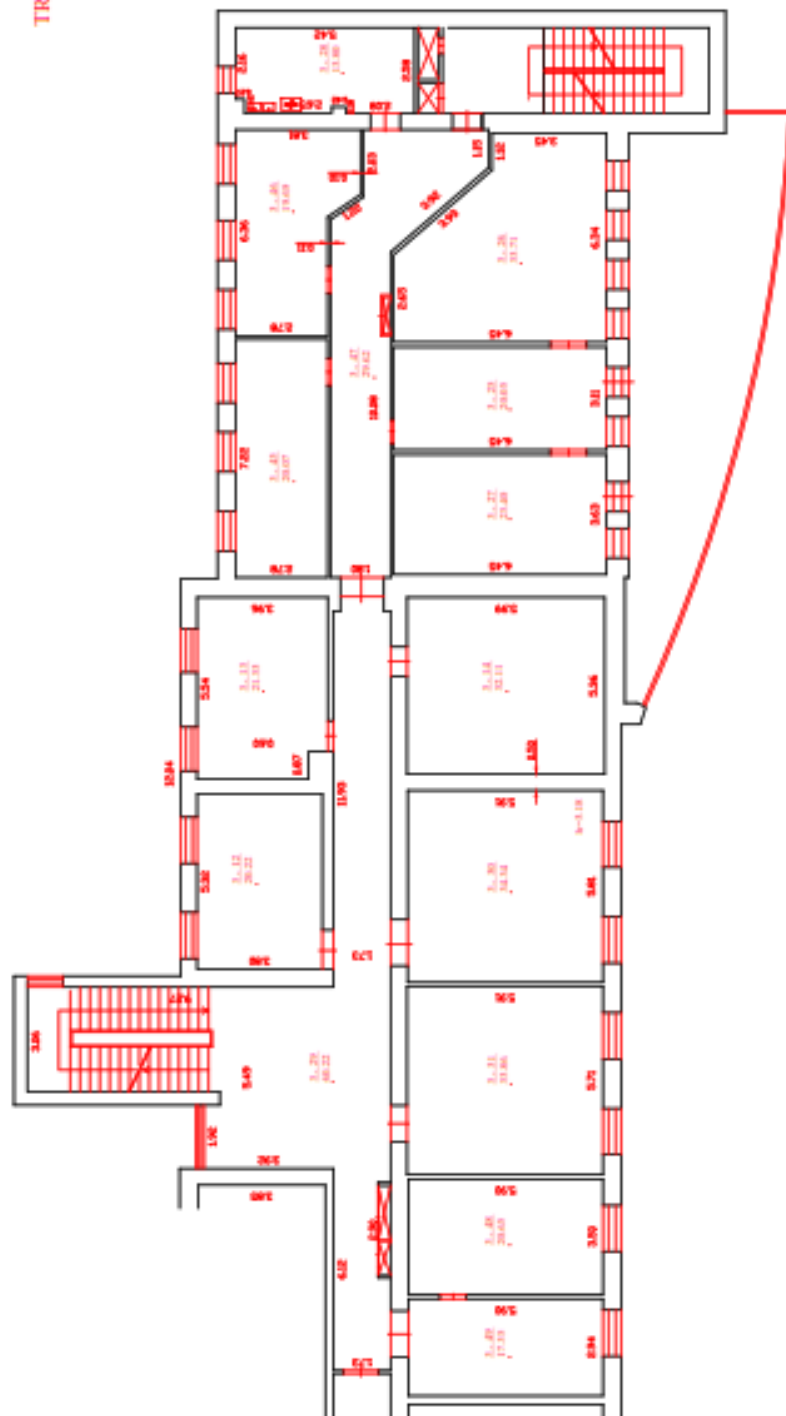
NEKILNOJAMOJO DAIKTO PATALPŲ PLANO KOPIJA



| | | | |
|---|------------------|----------------------------------|------------|
|  UAB KOPORACIJA "MATININKAI" VILNIAUS SKYRIUS Licencijos Nr. G-745-(180) | | | |
| Pareigos | V., pavardė | Parašas | Data |
| Inžinierė | R. Kviatkovskaja | | 2008.09.02 |
| PATALPOS PLANAS M1:100 A.V. Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Rodūnios kelias 2 | | | |
| Sudarytas pagal 2008-09-02 kadastrinių matavimų duomenis | | Pastatopažymėjimas plane: 21B5/p | |



TREČIAS AUKŠTAS



VERTINTOJŲ KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMŲ KOPIJOS

AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000121

Aurai Valionytei
(vardas, pavardė)

Suteikta **nekilnojamojo turto**
(vertinimo sritys)

..... **vertintojo** **kvalifikacija.**

Kvalifikacijos suteikimo data
..... **2017** m. **gegužės** **3** d.

 **Direktorius**
Audrius Linartas
(vardas, pavardė, parašas)




AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000125

Gvidui Jonikui
(vardas, pavardė)

Suteikta **nekilnojamojo turto**
(vertinimo sritis)

vertintojo asistento kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data
2017 m. rugpjūčio 2 d.





Audritas Linartas
(vardas, pavardė)

2016 ISAB „LOCVILA“ 01803


AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDymo
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000235

Dmitrij Skvorcov
(vardas, pavardė)

Suteikta **nekilnojamojo turto**
(vertinimo sritys)
vertintojo asistento kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data
2019 m. spalio 3 d.



Direktorius Direktorius pavaduotojas
Jovaldas Černiauskas
(vardas, pavardė, parašas)



2016 UAB „ODVILA“ 01000

**ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA TURINČIŲ TEISĘ
VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ PAŽYMĖJIMO KOPIJA**



AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO TARNYBA
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA
TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ

PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000178

kuriuo įrodoma, kad

MB „Bonada“

kodas 304733832

į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą

įrašyta 2018 m. kovo 6 d.

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos
prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos direktoriaus

2018 m. kovo 5 d. įsakymu Nr. V1-41

Direktoriaus pavaduotojas

A.V.



Remigijus Rekerta

CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS PRIVALOMOJO DRAUDIMO LIUDIJIMO KOPIJA

Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas

Liudijimas/polisas

Draudimo rūšis: Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas
 Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

Nr. PCAD 068523

| | |
|--|---|
| DRAUDĖJAS | BONADA, MB, Darbininkų g. 10, Pabradė, Lietuva, tel. 869804955, el. paštas bonadavilnius@gmail.com, įmonės kodas 304733832 |
| DRAUDIKAS | AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219 |
| DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS | Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais. |
| APDRAUSTA VEIKLA | Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla |
| DRAUDIMO LAIKOTARPIS | Galioja nuo 2021.01.10 iki 2022.01.09 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirmą ar visą draudimo įmoką |
| DRAUDIMO OBJEKTAS | Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą. |
| DRAUDIMO SUMA Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudimui įvykiui: | 87.000,00 EUR (Aštuoniasdešimt septyni tūkstančiai EUR 00 ct) 14.481,00 EUR (Keturiolika tūkstančių keturi šimtai aštuoniasdešimt vienas EUR 00 ct) |
| DRAUDIMO ĮMOKA Įmokos mokėjimo grafikas: | 174,00 EUR (Vienas šimtas septyniasdešimt keturi EUR 00 ct) 174,00 EUR įmokėti iki 2021.01.10 |
| IŠSKAITA | Besqlyginė - 2.900,00 EUR |
| DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA | 2021.01.08, Vilnius |

PASTABOS

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.

Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.

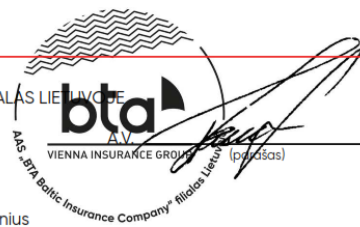
Klientų skundų nagrinėjimo tvarka:

DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:
BONADA, MB

A.V. _____
(parašas)

DRAUDIKO ATSTOVAS:
AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE
KAD direktorius TAŠKŪNAS KĘSTUTIS

Jus aptarnavo:
BENEFITA DRAUDIMAS, UADBB
OLGA BARKAUSKIENĖ
Tel. 860015530, +37060015530, Latvių g. 15, Vilnius



1/2



AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianči per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Viršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva
 Tel. +37052600600, faks. +370 52102666
 El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt

SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711
 SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259

Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas

Liudijimas/polisas

Nr. PCAD 068523

asmuo, manantis, kad draudikas, agentas ar papildomos veiklos tarpininkas draudimo teisiniuose santykiuose pažeidė jo teises ar teisėtus interesus, turi raštu kreiptis į draudiką su skundu, nurodant ginčo aplinkybes ir savo reikalavimus. Vartotojas privalo kreiptis į draudiką ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo tos dienos, kai sužinojo arba turėjo sužinoti apie savo teisių pažeidimą (detalesnė informacija www.bta.lt/aktuali-informacija-apie-draudima). Draudikas privalo pateikti klientui atsakymą ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo skundo gavimo dienos.

Vartotojas, gavęs jo netenkinantį draudiko atsakymą, turi teisę kreiptis į Lietuvos banką (Žirmūnų g. 151, LT-09128 Vilnius; www.lb.lt) raštu arba elektroniniu būdu per vienerius metus po kreipimosi į draudiką. Lietuvos bankas ne teismo tvarka nagrinėja ginčus su vartotojais ir skundus dėl draudiko veiklos.

Asmens duomenų apsauga

Šios sutarties sudarymo ir vykdymo tikslu Draudikas kaip asmens duomenų valdytojas tvarko šios sutarties sąlygose nurodytus bei kitus su sutarties vykdymu Draudėjo (Apdraustojų) asmens duomenis (asmens duomenys tvarkomi 10 metų). Duomenis pateikti būtina tam, kad sudaryti ir vykdyti šią sutartį. Nepateikus asmens duomenų, sutartis gali būti nesudaryta.

Draudėjo (Apdraustojų) asmens duomenys gali būti teikiami duomenų tvarkytojams (subrangovams), kurie atlieka tam tikrus darbus ar teikia paslaugas ir tvarko Draudėjo duomenis Draudiko, kaip duomenų valdytojo, vardu (žalų administravimo partneriai, informacinių technologijų bendrovės, perdraudimo bendrovės, tiek kiek to reikia sutarties administravimui ir vykdymui). Taip pat pagal užklausas teikiami valstybės institucijoms, bankams ir finansinės nuomos bendrovėms, skolų administravimo bendrovėms bei draudimo tarpininkams bet tik tiek, kiek tai atitinka BTA teisėtą interesą.

Draudėjas (Apdraustasis) turi teisę prašyti susipažinti su tvarkomais asmens duomenimis, ištaisyti neteisingus, neišsamius, netikslius savo asmens duomenis, reikalauti apriboti duomenų tvarkymo veiksmus (išskyrus saugojimą) ar sunaikinti duomenis (kai tvarkomi pertekliniai asmens duomenys, tvarkomi asmens duomenys surinkti neteisėtai ar yra kiti teisės aktuose nurodyti pagrindai), teisę nesutikti su duomenų tvarkymu, teisę į duomenų perkėlimumą. Įgyvendinant teisę į duomenų perkėlimumą, tvarkomi asmens duomenys gali būti el. būdu perduoti Draudėjui (Apdraustajam) tiesiogiai arba perduoti Draudėjo (Apdraustojų) nurodytam duomenų valdytojui.

Draudėjas informuojamas, kad draudimo bendrovė teisėto intereso pagrindu dėl paslaugų teikimo gali susisiekti su Draudėju el. paštu bei informuoja apie tai Apdraustąjį. Draudėjas (Apdraustasis) turi teisę bet kuriuo metu atsisakyti tokių el. pašto pranešimų, gauto pranešimo apačioje paspausdamas nuorodą „atsisakyti“ arba kreipdamasis į draudimo bendrovę nurodytais kontaktais.

Turėdamas nusiskundimų dėl asmens duomenų tvarkymo, Draudėjas (Apdraustasis) gali kreiptis į Valstybinę duomenų apsaugos inspekciją. Valdytojo paskirto Duomenų apsaugos pareigūno kontaktiniai duomenys: duomenuapsauga@bta.lt. Detalesnė informacija asmens duomenų klausimais nurodyta BTA privatumo politikoje www.bta.lt.

Patvirtinu, kad prieš sudarant draudimo sutartį, su draudimo liudijime nurodytų taisyklių sąlygomis buvau supažindintas, jas supratau ir taisyklių kopiją gavau.

DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:
BONADA, MB

A.V. _____
(parašas)

DRAUDIKO ATSTOVAS:
AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVIJOJE
KAD direktorius TAŠKŪNAS KĘSTUTIS

Jus aptarnavo:
BENEFITA DRAUDIMAS, UADBB
OLGA BARKAUSKIENĖ
Tel. 860015530, +37060015530, Latvių g. 15, Vilnius



2/2



AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Viršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva
Tel. +37052600600, faks. +370 52102666
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt
SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259