


NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 68061 VAT_2019 RVI KLAI | 2019 m. spalio 9 d. | KLAIPĖDA

Pastatas – Poilsio pastatas su priklausiniu

Palanga, Vytauto g. 150

OBER  **HAUS**
NEKILNOJAMASIS TURTAS

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos Nr. 68061 VAT_2019 RVI KLAI

Vertinimo užsakovas	Viešoji įstaiga "Vaikų poilsis", a.k. 110060274. Buveinė: Geležinio Vilko g. 12, Vilnius. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).
Vertinimo atvejis	Kai to pageidauja užsakovas. Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 4-o straipsnio 3-iaje punkte.
Vertinimo tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas užsakovui . Ši ataskaita skirta kitais tikslais, kurie apibrėžiami Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159, 8.6 punkte (Žin., 2012, Nr. 50-2502).
Turto apžiūrėjimo data	2019 m. spalio 9 d.
Vertės nustatymo data	2019 m. spalio 9 d.
Ataskaitos surašymo data	2019 m. spalio 28 d.
Vertinamas turtas (turto pavadinimas)	Pastatas - Poilsio pastatas su priklausiniu
Vertinamo turto adresas (buvimo vieta)	Palanga, Vytauto g. 150
Vertinamo turto savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

PAGRINDINIAI TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Turto pavadinimas	Unikalus nr.	Statybos pr. – pab. metai	Bendras plotas
Pastatas – Poilsio pastatas	2596-8002-9019	1968	2073,13 kv.m
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai	2596-8002-9020	1968-1985	63,9 kv.m

VERTINIMO METODAI: Šioje vertinimo ataskaitoje buvo naudoti lyginamasis ir pajamų metodai. Turto vertė buvo nustatyta remiantis skaičiavimais, atliktais **lyginamuoju metodu**.

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto rinkos vertė 2019 m. spalio 9 d. yra 710 000 Eur (septyni šimtai dešimt tūkstančių eurų) , tame sk.:		
Pastatas – Poilsio pastatas	2596-8002-9019	709 000 Eur
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai	2596-8002-9020	1 000 Eur

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita paruošta **uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto** vardu. Juridinio asmens kodas 111645042, Deklaruota gyvenamoji vieta adresas Geležinio Vilko g. 18A, Vilnius, Lietuvos Respublika, 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. 000112. Pažymėjimas išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d., remiantis Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus įsakymu (2012 m. liepos 31 d. Nr. B1-38).

Vertintojas: Giedrius Tamašauskas

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000106, išduotas 2000-02-17

Vertintojas – asistentas: Ričardas Vičys

Nekilnojamojo turto vertintojo –asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001638, išduotas 2008-03-21

Asmuo, turintis teisę veikti uždarnosios akcinės bendrovės

„OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas vardu: Ona Vansavičienė

(arba generalinio direktoriaus įgaliotas asmuo, įrašant vardą ir pavardę)



TURINYS

	TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA.....	2
1.	TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI	4
2.	VERTINIMO PRIELAIIDOS, SĄLYGOS IR APLINKYBĖS.....	5
3.	VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA	6
4.	VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	7
5.	RINKOS KONJUNKTŪRA.....	12
6.	TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	23
7.	IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS IR ATASKAITOS GALIOJIMAS BEI TAIKYMO APRIBOJIMAI	33

PRIEDAI

I PRIEDAS. Vertinamo turto buvimo vieta

II PRIEDAS. Vertinamo turto nuotraukos

III PRIEDAS. Nekilnojamojo turto registro duomenys, kadastrinės bylos kopija

IV PRIEDAS. Techninė užduotis

V PRIEDAS. Užsakovo patvirtinimas apie turto savininko informavimą apie numatomą vertinamo turto apžiūrą ir nekilnojamojo turto registro duomenų peržiūrą.

VI PRIEDAS. Turto apžiūros aktas

1. TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI

Vertinant turtą ir surašant šią ataskaitą buvo naudojami šie teisiniai, metodologiniai ir informacijos šaltiniai:

- Teisiniai ir metodologiniai šaltiniai:
 - Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139).
 - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" (Žin., 2012, Nr. 50-2502);
 - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-160 "Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo" (Žin., 2012, Nr. 50-2503);
 - Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengti ir patvirtinti Tarptautiniai turto vertinimo standartai (IVS 2017);
 - Europos vertintojų asociacijos grupės parengti ir patvirtinti Europos turto vertinimo standartai (EVS 2016).
 - Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštarauja aukščiau išvardintiems dokumentams.
- Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo atliktas nuotraukas.
- Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie nekilnojamąjį turtą:
 - Kadastro ir registro bylos kopija;
 - Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija;
 - Informacija apie išlaidas vertinamame objekte;
 - Žodinė informacija suteikta apžiūros metu vertinamame objekte;
 - kt.
- Valstybės įmonės Registrų centro medžiaga:
 - Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas;
 - Kadastro žemėlapiai;
 - NT sandorių kainų paieška;
 - Žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių paieška ir Bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai.
- Uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto duomenų bazės apie nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą Lietuvoje.
- Interaktyvūs žemėlapiai:
 - www.maps.lt; www.registrucentras.lt [žiūrėta 2019-10-28];
- Reikšmingi vertinimui dokumentai ir informacija, kurių buvo prašyta ir kurie nebuvo pateikti vertintojui: Nėra.

2. VERTINIMO PRIELAIDOS, SĄLYGOS IR APLINKYBĖS

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

- Turtas yra prieinamas atviroje rinkoje.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų už komunalinius patarnavimus ir pan.), kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei.
- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais ataskaitoje nepaminėtomis trečiųjų asmenų teisėmis, t.y. kad nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teisminis procesas, tyrimas ar aiškinimasis, galintis turėti įtakos vertinamam turtui ar jo savininkų teisėms (į jį, taip pat ir neigiamos įtakos vertinamo turto vertei.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t.y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus LR įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, žemės paskirtį, statybos ir suplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei jis jų netenkina, tai gali turėti įtakos vertinamo turto vertei.
- Užterštumo veiksniai neegzistuoja arba jų nukenksminimo darbų kaštai įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 4-ame skyriuje.
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei.
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių.
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.

Specialiosios sąlygos, prielaidos bei aplinkybės:

Nėra.

3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Vertinamas turtas susideda iš dviejų turtinių vienetų: Pastatas – Poilsio pastatas, Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai, esantys adresu Palanga, Vytauto g. 150. Žemiau, 3.1-3.2 lentelėse, yra pateikiami vertinamo turto pagrindiniai juridiniai – identifikaciniai duomenys:

3.1 lentelė. Pastatas – Poilsio pastatas, unikalus Nr. 2596-8002-9019, pagrindiniai juridiniai – identifikaciniai duomenys

Adresas		Palanga, Vytauto g. 150		
Turto pavadinimas	Unikalus nr.	Paskirtis	Statybos metai	Bendras plotas
Pastatas – Poilsio pastatas	2596-8002-9019	Poilsio	1968	2073,13 kv.m
Žymėjimas plane	1K4p			
Turto savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555			
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Įregistravimo pagrindas	2003-12-03 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1521. 2003-12-19 Priėmimo – perdavimo aktas Nr. 5-05.			
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė			
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Telia Lietuva, AB, a.k. 121215434. Terminas: Nuo 2016-01-29 iki 2021-02-01. Sudaryta panaudos sutartis. Panudos gavėjas: Viešoji įstaiga „Vaikų poilsis“, a.k. 110060274 Terminas: Nuo 2010-01-27 iki 2020-01-27.			
Žymos	Įrašų nėra			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Įrašų nėra			
Registro pastabos ir nuorodos	Buves adresas Palangos m. Vytauto g. 150 / Bangų g. 2			
Kita informacija	Įrašų nėra			
Duomenų šaltiniai	2019-10-15 Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, registro Nr.: 44/376153			

3.2 lentelė. Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai, unikalus Nr. 2596-8002-9020, pagrindiniai juridiniai – identifikaciniai duomenys

Adresas		Palanga, Vytauto g. 150		
Turto pavadinimas	Unikalus nr.	Paskirtis	Statybos pr. – pab. metai	Bendras plotas
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai	2596-8002-9020	Kiti inžineriniai statiniai	1968-1985	-
Aprašymas / pastabos	Kiemo aikštelė			
Žymėjimas plane	1b			
Turto savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555			
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Įregistravimo pagrindas	2003-12-03 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1521. 2003-12-19 Priėmimo – perdavimo aktas Nr. 5-05.			
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė			
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panudos gavėjas: Viešoji įstaiga „Vaikų poilsis“, a.k. 110060274 Terminas: Nuo 2010-01-27 iki 2020-01-27.			
Žymos	Įrašų nėra			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Įrašų nėra			
Registro pastabos ir nuorodos	Buves adresas Palangos m. Vytauto g. 150 / Bangų g. 2			
Kita informacija	Įrašų nėra			
Duomenų šaltiniai	2019-10-15 Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, registro Nr.: 44/376153			

4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

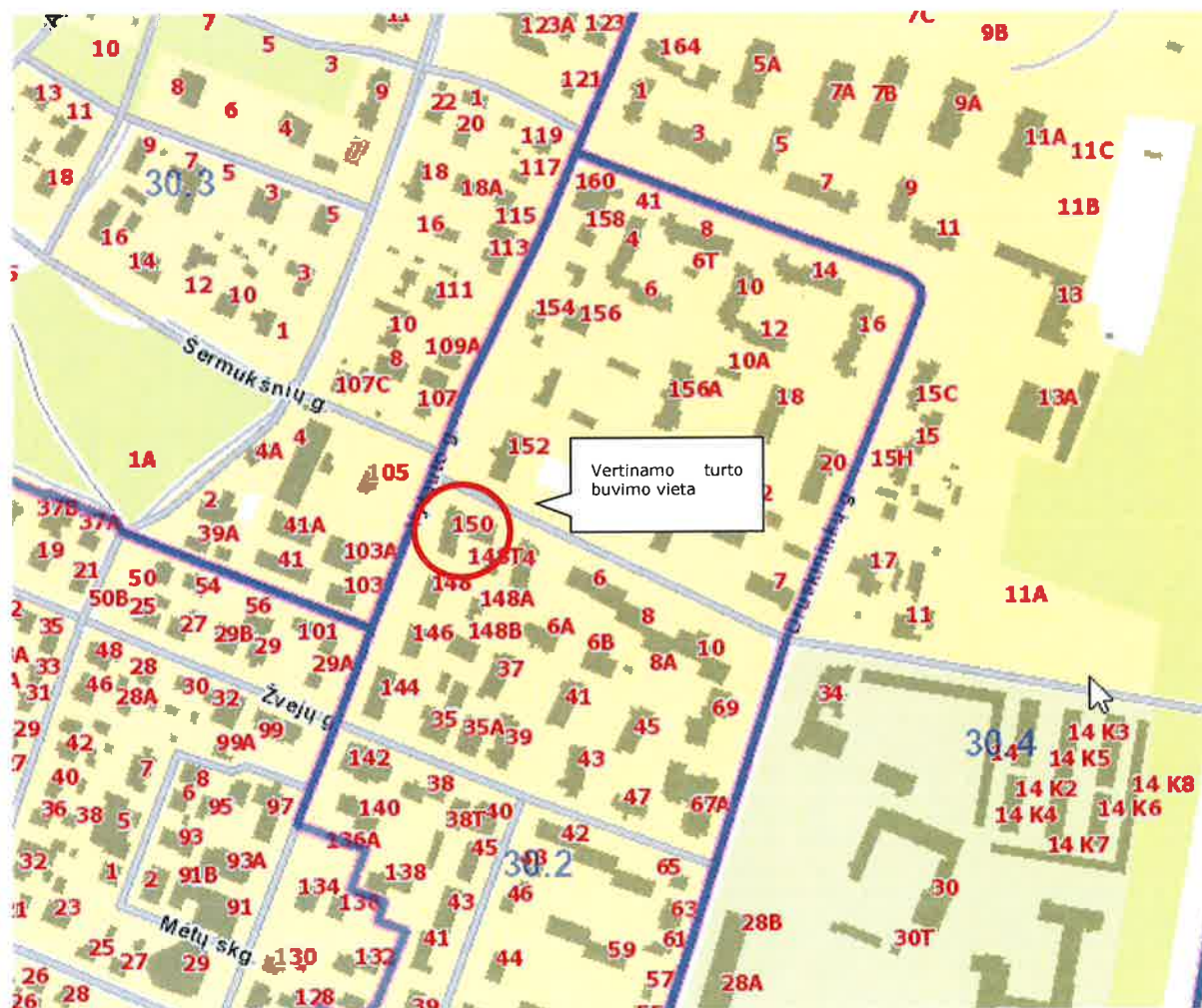
4.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA

Vertinamas turtas yra adresu Palanga, Vytauto g. 150.

4.1.1. VIETOVĖS APRAŠYMAS

Palangos m. savivaldybė yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje – su Latvijos Respublika, pietuose – su Klaipėdos, rytuose – su Kretingos rajonų savivaldybėmis. Palangos miestas nusidriekęs 24 km išilgai Baltijos jūros. Pačioje šiaurėje yra Būtingė, pietuose – Nemirseta, centre – Senoji Palanga. Palanga – tai vienas didžiausių Lietuvos kurortų ir turizmo centrų, įpusėjęs antrą rekreacinės veiklos šimtmetį. Kurorto reikmės pastatytas tarptautinis oro uostas, už 15 km. Kretingos miestą kertantis geležinkelis didina poilsiautojų srautus iš vakarų ir rytų šalių. Atstumas nuo Palangos m. iki Vilniaus m. – 350 km, iki Kauno m. – 250 km, iki Klaipėdos m. – 25 km.

Vertinamas turtas yra Palangos miesto 30.2 verčių zonoje.



4.1 pav. Verčių zona 30.2 Zonos ribos pažymėtos mėlsva spalva, vertinamo turto buvimo vieta - raudona.

Informacijos šaltinis:

<http://www.regia.lt> [žiūrėta 2019-10-28]

4.1.2. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS APRAŠYMAS

Vertinamas objektas yra Palangos mieste, poilsiniame - gyvenamajame rajone, Vytauto gatvėje. Vertinamas turtas artimojoje aplinkoje yra ribojamas poilsio ir gyvenamosios paskirties pastatais ir Vytauto, bei Bangų gatvėmis. Šiame rajone vyrauja poilsio ir gyvenamosios paskirties pastatai. Poilsio namų "Zunda" pastatas yra išsidėstęs 0,2125 ha ploto teritorijoje, esančioje prie Vytauto ir Bangų gatvių sankirtos. Pastatas yra patrauklioje ir strateginėje komercinio verslo organizavimo vietoje. Pastatas yra prijungtas prie miesto inžinerinių komunikacijų, aplinka ir privažiavimo keliai sutvarkyti, objektas yra Palangos miesto centrinėje dalyje.

Vertinamas turtas yra apie 1000 m atstumu nuo Baltijos jūros. Prie vertinamo turto privažiuoti galima asfaltuotomis Palangos miesto gatvėmis. Susisiekimas individualiu transportu vertinamas kaip geras. Parkavimas galimas šalia pastato, parkavimo vietų skaičius nepakankamas.



4.2 pav. Vertinamo turto buvimo vieta pažymėta raudona spalva. Prieiga per internetą:

<http://www.regia.lt> [žiūrėta 2019-10-28]

4.1.3. IŠVADOS DĖL VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS

Vertinamo turto buvimo vieta yra patraukli tuo, kad vertinamas turtas yra Palangos miesto centrinėje dalyje, netoli Baltijos jūros, geros privažiavimo sąlygos, vietovėje su išvystyta inžinerine ir socialine infrastruktūra. Artimojoje aplinkoje dominuojantys poilsio ir gyvenamosios paskirties objektai, geras privažiavimas individualiu transportu, artumas Baltijos jūrai – tai pagrindiniai veiksniai, suteikiantys vertinamo turto buvimo vietai patrauklumo komerciniu (poilsio) požiūriu. Atsižvelgiant į vertinamo turto buvimo vietos ypatumus, vietą galima vertinti kaip patrauklią ir perspektyvią komercinei (poilsio) veiklai.

4.2. TURTO APRAŠYMAS

4.2.1. BENDRAS TURTO APRAŠYMAS

Žemiau 4.1-4.2 lentelėse pateikiami vertinamo turto aprašymai.

Vertinamas nekilnojamas turtas – tai poilsio pastatas su kiemo aikštele. Šiuo metu poilsio pastate yra veikiantys poilsio namai „Zunda“. Poilsio pastate yra įrengti 51 numeriai.

Platesnis poilsio namų aprašymas (šaltinis: <http://zunda.vaikupoilsis.com/>)

Apgyvendinimo paslaugos:

- 16 - dviviečiai kambariai su bendrais patogumais (sanitariniai mazgai ir dušai yra bendro naudojimo patalpose);
- 4 - dviviečiai kambariai su patogumais;
- 11 - triviečiai kambariai su bendrais patogumais (sanitariniai mazgai ir dušai yra bendro naudojimo patalpose);
- 5 - triviečiai kambariai su patogumais;
- 10 - keturviečiai kambariai su bendrais patogumais (sanitariniai mazgai ir dušai yra bendro naudojimo patalpose);
- 3 - šeimyniniai kambariai su mini virtuve;
- 2 - šeimyniniai kambariai be virtuvės.

4.1 lentelė. Pastatas – Poilsio pastatas, unikalus Nr. 2596-8002-9019, aprašymas

Pastato tipas, aukštų skaičius	Keturių aukštų su pusrūsiu pastatas
Pastato statybos metai	1968
Bendras pastato plotas	2073,13 kv.m. Pagrindinis plotas – 993,50 kv. m.
Pirmo aukšto patalpų plotas	603,24 kv.m. Pagrindinis plotas – 251,11 kv. m.; pagalbinis plotas – 352,13 kv.m.
Antro aukšto patalpų plotas	502,40 kv.m. Pagrindinis plotas – 353,92 kv. m.; pagalbinis plotas – 148,48 kv.m.
Trečio aukšto patalpų plotas	298,89 kv.m. Pagrindinis plotas – 194,83 kv. m.; pagalbinis plotas – 104,06 kv.m.
Ketvirto aukšto patalpų plotas	298,87 kv.m. Pagrindinis plotas – 197,29 kv. m.; pagalbinis plotas – 101,58 kv.m.
Pusrūsio plotas	369,73 kv.m.
Patalpų indeksai	Nuo 1-1 iki 1-51; Nuo 2-1 iki 2-28; Nuo 3-1 iki 3-23; Nuo 4-1 iki 3-21; Nuo P-1 iki P - 29.
Pastato sudedamųjų dalių aprašymas	Pamatai – monolitinis betonas. Sienos – plytų mūras. Perdangos – monolitinis gelžbetonis. Stogo konstrukcija – sutapdinta. Stogo danga – tolis, ruberoidas, ruloninė danga. Pertvaros – plytų mūras.
Trumpas apdailos aprašymas	Pagalbinių patalpų apdaila: <i>sienos</i> – dažytos; <i>grindys</i> – dažytos parketlentės, dažytos medžio drožlių plokštės; <i>lubos</i> – dažytos. Poilsio kambarių apdaila: <i>sienos</i> – tapetai, dažytos, plytelės; <i>grindys</i> – laminuota grindų danga, linoleumas, dažytos parketlentės; <i>lubos</i> – dažytos. Sanitarinių mazgų apdaila: <i>sienos</i> – plytelės, dažytos; <i>grindys</i> – plytelės; <i>lubos</i> – dažytos. Pusrūsio patalpų apdaila: sienos – plytelės, dažytos; grindys – gelžbetonis, plytelės, dažytos; lubos – dažytos, plastikinės dailylentės.
Kitų svarbių pastato elementų aprašymas	Langai – plastikiniai su stiklo paketais ir keletas langų mediniai, paprasti. Išorinės durys – aliuminio rėmo su stiklo užpildais. Vidinės durys – skydinės. Pagrindinis įėjimas į pastatą iš Bangų gatvės pusės.
Esama inžinerinė įranga patalpose	Elektra, komunalinis vandentiekis, komunalinis nuotekų šalinimas. Šildymas – elektra.
Išvada dėl pastato būklės	Vidutinė
Išvada dėl patalpų apdailos būklės	Vidutinė
Kita informacija	Pusrūsio patalpose yra pirties patalpa, priešpitis, baseinas, pagalbinės patalpos, vandens pašildymo boilerių patalpos.
Maksimalus ir geriausias turto panaudojimas	Poilsio paskirčiai.

**Turto plėtros galimybės ir
alternatyvus panaudojimas** Nėra

4.2 lentelė. Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai, unikalus Nr. 2596-8002-9020, aprašymas

Aprašymas / pastabos	Kiemo aikštelė
Statybos metai	1989
Plotas	63,9 kv.m
Medžiaga	Betono plytelės
Būklė	Vidutinė
Kita informacija	Kiemo aikštelė yra iš pietų pusės, įvažiavimas iš Vytauto gatvės.
Maksimalus ir geriausias turto panaudojimas	Kiti inžineriniai statiniai
Turto plėtros galimybės ir alternatyvus panaudojimas	Nėra

Kita informacija: Pastatas ir statinys aprašytas lentelėje 3.1 – 3.2 yra išsidėstę žemės sklype, unikalus Nr.: 4400-0553-5313. Žemės sklypo plotas – 0,2125 ha. Savininkas – Lietuvos Respublika, a.k. 111105555. Žemės sklypas yra neaptvertas, apželdintas, gerbūvis sutvarkytas.

4.2.2. PRIKLAUSINIAI

Vertintojai prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių (fixtures), kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu (į juos vertintojas žvelgia kaip į sudedamąją vertinamo nekilnojamojo turto dalį, kuri turėtų būti perleista su vertinamu turtu vykdant šio turto pirkimo-pardavimo / įkeitimo sandorį), priskyrė:

- Elektros instaliacija su įranga;
- Vandentiekio sistema su įvadais;
- Nuotekų sistema su įvadais;
- Sanitariniai prietaisai.

4.2.3. TURTO KOMPLEKSIŠKUMAS

Vertintojo nuomone, vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

4.2.4. DUOMENŲ ŠALTINIAI

Šiame ataskaitos skyriuje buvo naudoti duomenys surinkti vertinamo turto apžiūros metu bei informacija pateikiama 2019-10-15 Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė, registro Nr.: 44/376153, 1994-04-30 nekilnojamojo turto kadastro ir registro dokumentų byloje.

4.3. MAKSIMALAUS IR GERIAUSIO TURTO PANAUDOJIMO ANALIZĖ, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS TURTO PANAUDOJIMAS

Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS 2017) nurodoma, kad maksimalus ir geriausias panaudojimas (highest and best use), jei jis yra fiziškai įmanomas, finansiškai įvykdomas ir teisiškai leistinas, leidžia pasiekti aukščiausią turto vertę.

Kadangi vertinamas turtas yra gyvenamajame, rekreaciniame rajone, todėl atsižvelgiant į vertinamo turto buvimo vietos ypatumus ir aplinkinių objektų paskirtį, vertinamo turto buvimo vieta yra patraukli poilsio paskirties požiūriu, o tai leidžia teigti, kad geriausias ir maksimalus vertinamo objekto panaudojimas – jo pritaikymas poilsio (poilsio namai) paskirčiai.

Išvada dėl maksimalaus ir geriausio vertinamo turto panaudojimo:

Vertintojų nuomone, vertinamo turto pritaikymas poilsio paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo turto panaudojimas. Pastatų dabartinė paskirtis atitinka maksimalų ir geriausią vertinamo turto panaudojimą.

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Vertinamas turtas neturi plėtros galimybių, bet turi alternatyvų panaudojimą. Vertinamas turtas gali būti naudojamas gyvenamajai paskirčiai.

4.4. VERTINAMO TURTO PATRAUKLUMO IR LIKVIDUMO ĮVERTINIMAS

4.4.1. TEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI IR LIKVIDUMUI TURINTYS VEIKSNIAI

- Palangos miesto centrinė dalis.
- Išvystyta inžinerinė ir socialinė infrastruktūra rajone.
- Vertinamas turtas netoli Baltijos jūros.
- Geros privažiavimo galimybės.
- Geri tūriniai - planiniai sprendimai.

4.4.2. NEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI IR LIKVIDUMUI TURINTYS VEIKSNIAI

- Vertinamą turtą sudarantis pastatas yra senesnės statybos.
- Poilsio pastatas yra šildomas elektra.
- Ribotos parkavimo galimybės.

4.4.3. POTENCIALŪS TURTO PIRKĖJAI

Labiausiai tikėtini potencialūs vertinamo turto pirkėjai gali būti **potencialūs turto naudotojai**, kurių pagrindinis motyvas – naudoti vertinamą turtą savo tiesioginei veiklai (maitinimo paskirčiai ir panašiai) bei **investuotojai** – asmenys, įsigyjantys turtą su tikslu jį išnuomoti ir gauti iš nuomos pajamas.

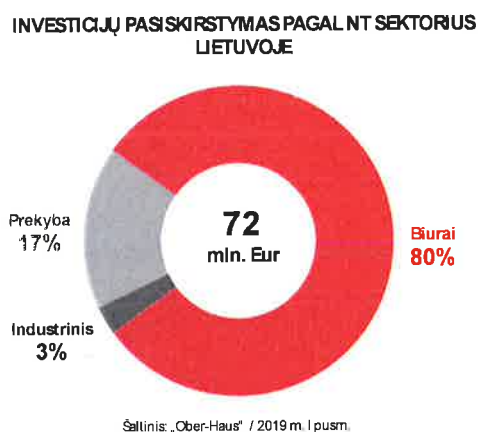
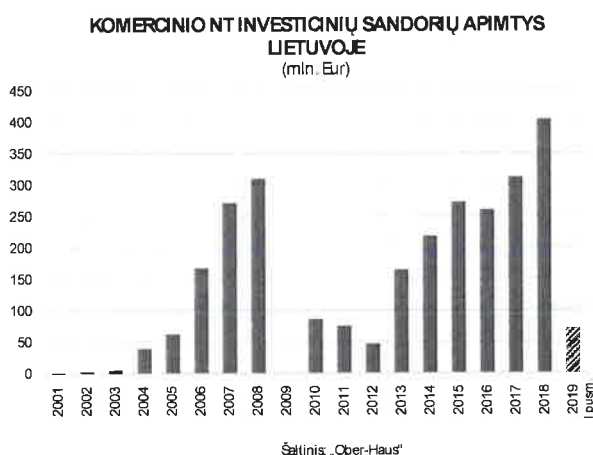
4.4.4. VERTINAMO TURTO LIKVIDUMO ĮVERTINIMAS

Turto likvidumas – **vidutinis**. Vertintojų nuomone, vertinamo turto pardavimo laikotarpis, siūlant jį rinkoje už nustatytą rinkos vertę, būtų apie nuo 12 iki 18 mėnesių.

5. RINKOS KONJUNKTŪRA

2019 M. I – PUSM. KOMERCINIO NT RINKOS APŽVALGA

INVESTICINIŲ SANDORIŲ RINKA. Bendri komercinės paskirties nekilnojamojo turto investicinių sandorių rodikliai Lietuvoje 2019 metų pirmąjį pusmetį parodė prastesnius rezultatus nei buvo galima tikėtis iš sektoriaus, kuris šiuo metu išgyvena itin sparčios plėtros ir aukšto aktyvumo laikotarpį. Ir nors šių metų pradžioje buvo paskelbta apie vieną didžiausių investicinių sandorių Lietuvos istorijoje, kuomet Švedijos investicijų bendrovė „Eastnine“ pasirašė susitarimą dėl trijų verslo centrų „S7“ įsigijimo Vilniuje iš juos plėtojančios bendrovės „M.M.M. projektai“, tai reikšmingai nepagerino 2019 metų pirmojo pusmečio rezultatų. Skelbta, kad trijų verslo centrų Saltoniškių gatvėje bendra sandorio vertė sudaro šiek tiek daugiau nei 128 mln. eurų, tačiau 2019 metų pirmąjį pusmetį buvo sudarytas tik pirmojo pastato (kuriame įsikūrė „Danske Bank“ Globalių paslaugų centras) galutinis įsigijimo sandoris. Tikėtina, kad antrasis pastatas (kurį nuomojasi „Telia Lietuva“) bus perleistas „Eastnine“ nuosavybėn šių metų antrąjį pusmetį, o trečiasis pastatas, kurį irgi išsinuomojo „Danske Bank“ – 2020 metų pradžioje. T. y. kuomet bus pilnai įvykdytos šio ištis reikšmingo sandorio sąlygos. Todėl į šių metų pirmojo pusmečio rezultatus buvo įtraukta tik pirmojo pastato sandorio suma.



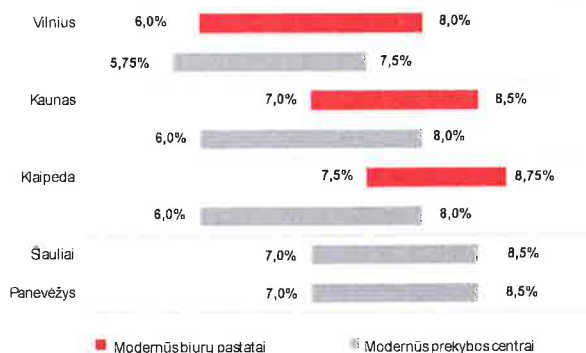
„Ober-Haus“ duomenimis, per šių metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo įsigyta modernaus komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už 72 mln. eurų ir tai yra prasčiausias pusmečio rodiklis nuo 2013 metų. Net pusę šios sumos sudarė jau minėto „S7“ projekto pirmojo pastato Vilniuje įsigijimas. Antras pagal nekilnojamojo turto vertės dydį sandoris yra antrojo „Duetto“ pastato įsigijimas šalies sostinėje. 2018 metų gruodžio mėnesį buvo paskelbta, kad Danijos investicijų bendrovės „Northern Horizon Capital“ valdomas fondas „Baltic Horizon Fund“ už 18,3 mln. eurų perka šį biurų pastatą iš jo plėtotojos „YIT Lietuva“, o sandorį planuojama užbaigti pilnai pastačius pastatą ir įsikėlus nuomininkams, t. y. 2019 metų pradžioje. Likusi pinigų dalis teko mažesnių administracinės ir prekybinės paskirties objektų šalies sostinėje ir kituose Lietuvos miestuose įsigijimui, kurių vertės svyravo nuo 2 iki 4 mln. eurų. Iš 422 mln. eurų investuotų Lietuvoje net 71% jų teko šalies sostinei. Daugiausiai investuota buvo į prekybinės paskirties turtą (55%). Investicijų dalis tekusi biurams sudarė 38%, o likusi mažiausia dalis (7%) tradiciškai atiteko sandėliavimo ir gamybinės paskirties patalpoms.

Žvelgiant į šių metų antrojo pusmečio perspektyvas, jau galima tikėtis didesnių pardavimo apimčių investicinių sandorių rinkoje. Šių metų rugpjūčio mėnesį paskelbta apie stambų investicinį sandorį Kaune, kuomet Estijos komercinio nekilnojamojo turto fondų valdymo bendrovės „Eften Capital“ valdomas fondas „Eften Real Estate Fund 4“ įsigijo prekybos centrą „River Mall“ ir verslo centrą „River Hall“ iš šių projektų plėtotojos „Sirin Development“. Taip pat, be anksčiau minėto „M.M.M. projektai“ antrojo biurų pastato Saltoniškių gatvėje, kurio galutinis sandoris numatytas šių metų antrąjį pusmetį, iki 2019 metų pabaigos galima tikėtis ir baigiamo statyti antrojo biurų pastato „Park Town“ projekte įsigijimo, apie kurio išankstinį sandorį jo plėtoja „Darnu Group“ paskelbė jau anksčiau. Šių keturių objektų įsigijimas turėtų pridėti dar virš 120 mln. eurų prie investicinių sandorių apimčių jau šiais metais. Tačiau žvelgiant į rekordines investicinių sandorių apimtis Lietuvoje pasiektas 2017–2018 metais (2017 metais – 312 mln. eurų, 2018

metais – 404 mln. eurų), šiuo metu turimi duomenys rodo, kad šiemet pasiekti panašias apimtis bus nelengva. T. y. šiais metais reikalingi dar bent 2–3 stambūs komercinio nekilnojamojo turto įsigijimai (mažiausiai po 30–50 mln. eurų vertės) norint pasiekti 2017 metų rodiklį modernaus komercinio nekilnojamojo turto sektoriuje, t. y. bent 300 mln. eurų.

Dabartinėmis komercinio nekilnojamojo turto rinkos sąlygomis tai pasiekti yra įmanoma, kadangi ir toliau pakankamai sparčiai plečiasi modernaus komercinės paskirties nekilnojamojo turto portfelis Lietuvoje. Ypatingai tai stebima Vilniaus ir Kauno regionuose, kur sparčiai statomi nauji verslo ar logistikos centrai, kurie galėtų sudominti potencialius investuotojus. Tuo tarpu turto savininkai turi realias galimybes pasinaudoti dabartiniu rinkos pakilimu ir parduoti komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą aukščiausiomis kainomis per pastaruosius 10 metų.

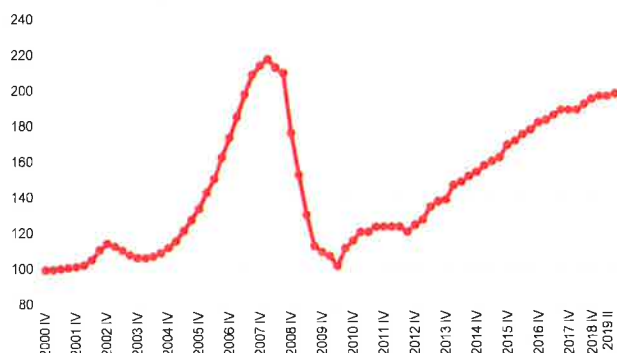
KOMERCINIŲ PATALPŲ INVESTICINIS PELNINGUMAS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2019 II ketv.

INVESTICIJŲ VERTĖS INDEKSAS

(A klasės verslo centrai Vilniuje / 2000 m. IV ketv. = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“

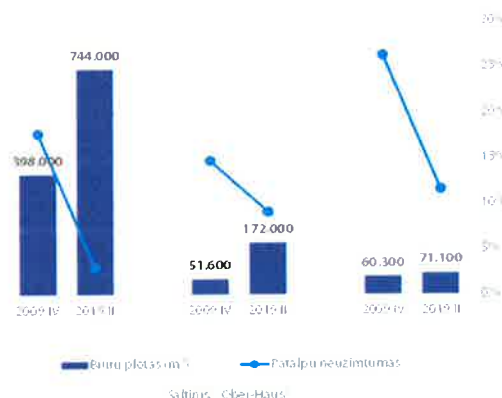
Nagrinėjant sparčiausiai šalyje besiplečiantį komercinės paskirties turto sektorių – biurus šalies sostinėje, tai pastarųjų dviejų pusmečių duomenys rodo, kad šiame nekilnojamojo turto segmente spartaus vertės augimo potencialas jau išsisėmė ir artimiausiu metu jau yra sunku tikėtis kokių pastebimesnių teigiamų pokyčių. Nors šalies sostinės biuro patalpų rinkoje yra deklaruojama apie mažiausius investicijų pajamingumo rodiklius per visą modernaus komercinio nekilnojamojo turto istoriją šalyje (pvz., trijų verslo centrų „S7“ įsigijimo pajamingumas siekia 5,8%), tačiau matome, kad itin didelėje konkurencinėje aplinkoje biurų nuomos kainos šalies sostinėje net ir aukščiausios klasės verslo centruose iš esmės nesikeičia jau keturis ketvirčius iš eilės. T. y. turto vertės augimas pastaruoju metu buvo nulemtas nežymiai mažėjančių pajamingumo rodiklių ir simboliškai ūgtelėjusių nuomos kainų viename iš investuotojams patraukliausių aukščiausios klasės biuro pastatų segmentų. Per paskutinius 12 mėnesių A klasės biurų Vilniuje investicijų vertės indeksas (*angl. capital value index*) paaugo 3,0%. Nepaisant fiksuojamų itin žemų pajamingumo rodiklių pavieniuose sandoriuose, sudarytuose su pačiais naujausiais ir moderniausiais pastatais, senesnių A ar B klasės biuro pastatų įsigijimo atveju pirkėjai daug atsargiau vertina tokio turto perspektyvas (potencialias nuomos pajamas ateityje ir tikėtinas papildomas išlaidas joms pasiekti) ir tai įvertina teikdami savo pasiūlymus turto savininkams. Todėl investicinio pajamingumo žirkles plečiasi būtent senesnių pastatų nenaudai.

Jeigu šalies sostinėje biuro patalpų sektoriuje fiksuojamas pastarojo dešimtmečio turto vertės pikas, tai spartesnio augimo potencialą turinčiuose šalies regionuose (pvz., Kauno) galima dar tikėtis turto vertės prieaugio, kuris gali būti pasiektas tiek dėl nuosaikiai augančių nuomos kainų, tiek dėl mažėjančio pajamingumo lygio patraukliausiuose (moderniausiuose ir technologiškai pažangiausiuose pastatuose su stipriais nuomininkais) administracinės, sandėliavimo ar prekybinės paskirties objektuose.

Ar investicinių sandorių į komercinį nekilnojamąjį turtą rinkos aktyvumas dar gali viršyti 2017–2018 metais pasiektas visų laikų rekordines aukštumas, bus galima pasakyti tik įvertinus šių metų antrojo ir kitų metų pirmojo pusmečio duomenis. Dėl sąlyginai mažo Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkos dydžio bei žemesnio likvidumo, didesni aktyvumo svyravimai mažose rinkose yra dažnas ir natūralus reiškinys. Tačiau tikėtina, kad artimiausiu metu derybos tarp turto savininkų ir potencialių pirkėjų jau bus sunkesnės nei ankstesniais metais. Vienoje pusėje yra pardavėjai, kurie mato itin aktyvią komercinio nekilnojamojo turto rinką su istoriškai geriausiais rodikliais, o kitoje pusėje – pirkėjai, tam tikruose turto segmentuose matantys vis mažesnę augimo potencialą ir konservatyvesnę tradicinio finansavimo aplinką.

BIURO PATALPŲ RINKA. Vilniuje per 2019 metų pirmąjį pusmetį baigtos keturių biuro pastatų statybos: „S7“ projekto antrasis pastatas, kuriame įsikūrė „Telia Lietuva“, „Duetto“ antrasis pastatas, „INHUS“ grupės administracinis pastatas ir verslo centras multifunkciniame komplekse „Live Square“. Šie projektai sostinės rinką iš viso papildė 25.700 m² naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų pirmojo pusmečio pabaigoje Vilniuje užtelėjo iki 744.000 m². Biuro patalpų nuomininkai šiais metais buvo itin aktyvūs ir toliau sėkmingai mažino laisvų patalpų kiekį tiek naujai atidaromuose biuro pastatuose, tiek buvo aktyvūs pasirašant išankstines nuomos sutartis plėtojamuose projektuose. Bendras išnuomotų modernių biuro patalpų kiekis per 2019 metų pirmąjį pusmetį šalies sostinėje sudarė beveik 39.000 m² arba 5% daugiau nei per tą patį praėjusių metų laikotarpį. Neblėstantis nuomininkų aktyvumas ir toliau mažino laisvų patalpų lygį jau pastatytuose biurų pastatuose. Per 2019 metų pirmąjį pusmetį laisvų biuro patalpų lygis šalies sostinėje sumažėjo nuo 3,7% iki 3,0%. A klasės biurų neužimtumas sudarė 2,5%, o B klasės – 3,3%. Per pastaruosius dešimt metų žemesnis nei 3% bendras laisvų biuro patalpų lygis Vilniuje buvo užfiksuotas tik praėjusių metų antrąjį ir trečiąjį ketvirtį.

MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLA IR NEUŽIMTUMO LYGIS



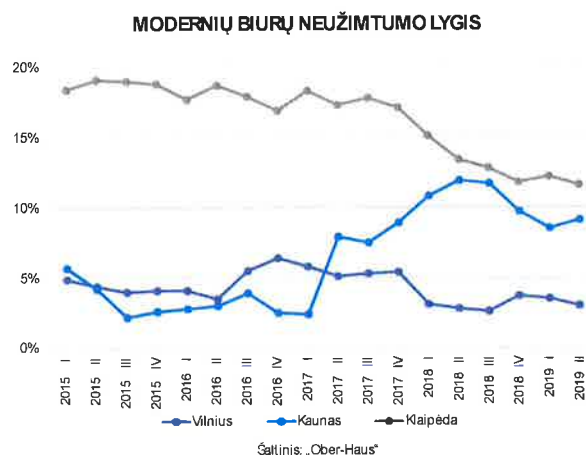
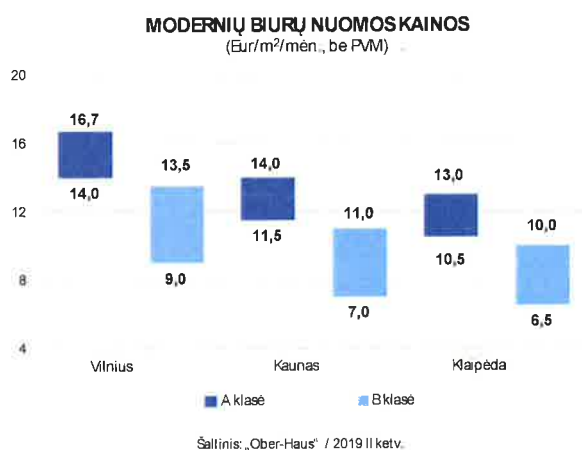
Šių metų antrasis pusmetis žada būti dar aktyvesnis modernių biurų rinkoje, kadangi sostinėje turėtų būti baigtos dar 7 naujų pastatų statybos ir Vilniaus modernių biuro patalpų rinka pasipildys beveik 67.000 m² naudingo biurų ploto. Dalis nuomininkų, kurie įsikels į šiuos naujai pastatytus pastatus, atlaisvins šiuo metu naudojamas patalpas kituose pastatuose, taip savo ruožtu atlaisvindami jas kitiems potencialiems nuomininkams. Kadangi šių metų antrąjį pusmetį planuojama įgyvendinti ištis nemažai projektų, tai šių metų pabaigoje ir kitų metų pradžioje galima bus stebėti nemažai pasikeitimų biurų nuomos rinkoje. Jeigu šie visi projektai, kurie šiuo metu yra baigiami statyti ar jau netoli statybų pabaigos, bus įgyvendinti kaip suplanuota, tai 2019 metais bendras Vilniaus rinką papildęs naujų biurų plotas bus didžiausias per visą istoriją ir viršys net 90.000 m². Iki šiol rekordiniais laikomi 2008 metai, kuomet šalies sostinėje buvo baigta statyti 11 administracinės paskirties projektų, kuriuose naudingas biuro plotas sudarė 86.500 m².

Nepaisant išliekančios didelės biuro patalpų paklausos ir fiksuojamų itin aukštų užimtumo rodiklių, kasmet šalies sostinę papildanti gausi naujų patalpų pasiūla iš esmės stabilizavo biurų nuomos kainas, kurios nuo 2015 metų auga itin nežymiai. Ne išimtis ir 2019 metai, kuomet per pusmetį biurų nuomos kainos vidutiniškai užtelėjo 1-2% ir šiuo metu B klasės biurai siūlomi nuomotis už 9,0–13,5 Eur/m², A klasės – 14,0–16,7 Eur/m². Kadangi nekilnojamojo turto plėtotojai ir toliau nusiteikę optimistiškai ir rinkai pristato vis naujų projektų, net ir augančios ekonomikos aplinkoje artimiausiu metu galima tikėtis iš esmės stabilių nuomos kainų. T. y. norėdami išlaikyti aukštus užimtumo rodiklius, plėtotojai ir toliau stengsis potencialius nuomininkus privilioti pasiūlydami tiek konkurencingas nuomos kainas, tiek įdiegdami naujausius biurų sprendimus savo plėtojamuose projektuose ar kitomis papildomomis paslaugomis.

Tuo tarpu Kaune per šių metų pirmąjį pusmetį didesnių pasiūlos pokyčių nebuvo užfiksuota, kadangi šiame mieste buvo baigti statyti tik du nedideli pastatai (verslo ir prekybos centras „Longas“ Veiverių g. ir komercinės paskirties pastatas Statybininkų g.), kuriuose naudingas biurų plotas sudarė beveik 2.400 m². Bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų viduryje Kaune siekė 172.000 m². Daug didesnių pasiūlos pokyčių Kauno biurų rinkoje laukiama šių metų antrąjį pusmetį, kuomet turėtų būti baigtos dar 5 naujų projektų ir ankstesnių projektų naujų etapų statybos ir rinka pasipildys daugiau nei 27.000 m² naudingo biurų ploto.

Išliekanti stabili modernių biuro patalpų paklausa ir itin nedidelė naujo biurų ploto plėtra šių metų pirmąjį pusmetį šiek tiek sumažino ir laisvų biuro patalpų lygį Kaune. Nuo 2018 metų pabaigos iki 2019 metų vidurio bendras laisvų modernių biuro patalpų lygis šiame mieste sumažėjo nuo 9,7% iki 9,1%. Nuo intensyvios biuro patalpų sektoriaus plėtros pradžios 2017 metais Kauno mieste bendras laisvų biuro patalpų lygis nebuvo nukritęs žemiau 7,5% ribos. Atsižvelgiant į tai, kad 2019 metų antrąjį pusmetį ir 2020 metais planuojama ženkliai naujų biurų plėtra, laisvų patalpų lygis šių metų pabaigoje turėtų viršyti 10% ribą ir tikėtina, kad ir vėl fiksuosime panašius laisvų biuro patalpų lygio rodiklius kaip ir 2018 metais (11–12%).

Kaip ir šalies sostinėje, pastaruosius trejus metus sparčiai augančios pasiūlos veiksnys Kaune apriboja spartesnio biuro patalpų nuomos kainų augimo galimybę ir galima stebėti tik nedidelį (šalies infliacijos dydžio) biuro patalpų nuomos kainų augimą. Per 2019 metų pirmąjį pusmetį Kaune B klasės biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai paaugo 3%, tuo tarpu A klasės biuro pastatuose esančių biuro patalpų nuomos kainos išliko stabilios. Šių metų viduryje B klasės biurų nuoma laikinojoje sostinėje sudarė 7,0–11,0 Eur/m², A klasės – 11,5–14,0 Eur/m². Tikėtina, kad artimiausiu metu biuro patalpų nuomos kainos Kaune iš esmės išlaikys esamą lygį ir vilios potencialius nuomininkus beveik penktadaliu žemesnėmis nuomos kainomis nei šalies sostinėje.



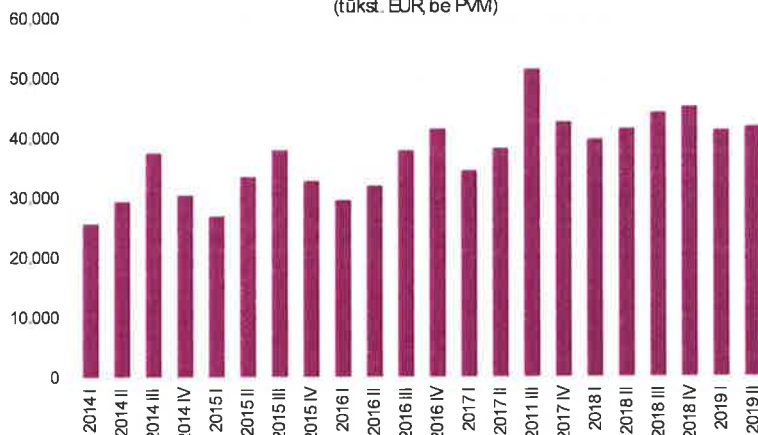
Klaipėdos modernių biuro patalpų rinka ir toliau tęsia simbolinės plėtros tradicijas, kuomet per metus vidutiniškai yra išplėtojamą vos vienas naujas projektas. Šie metai netapo išimtimi ir 2019 metų pradžioje duris atvėrė pirmasis privataus kapitalo mokslo ir inovacijų slėnio „Baltic Tech Park“ etapas Liepų g. Buvusio gamybinės paskirties pastato vietoje iškilo 2 ir 3 aukštų daugiau nei 6.000 m² bendro ploto pastatas, kuriame jau įsikūrė įvairios prekybos ir paslaugų įmonės, o didžiąją dalį administracinių patalpų užėmė „Light House“ bendradarbybės erdvė (1.500 m²). Šioje teritorijoje projekto plėtotojas „Viremidos investicijos“ planuoja tolimesnę „Baltic Tech Park“ plėtrą, kurios metu galėtų būti pastatyti dar trys pastatai, kuriuose galėtų kurtis įvairios tiek mokslo, tiek verslo įmonės. Nors šis inovatyvus projektas ir atnešė naujų vėjų į Klaipėdos miesto verslo ir nekilnojamojo turto rinkas, tačiau didesnių pokyčių bendrai Klaipėdos modernių biuro patalpų rinkos statistikai neturėjo. Bendras modernių biuro patalpų plotas per pastaruosius 10 metų uostamiestyje išsiplėtė tik 18% ir šių metų viduryje uostamiestyje sudarė 71.100 m². Palyginimui, Vilniuje per tą patį laikotarpį bendras modernių biuro patalpų plotas išaugo beveik 90%, o Kaune net 230%.

Per šių metų pirmąjį pusmetį didesnių pokyčių nefiksuojama ir skaičiuojant laisvų biuro patalpų lygį Klaipėdos mieste, kuris nors ir pastaruosius dešimt metų nuosekliai mažėja, bet vis tiek dar išlieka didesnis nei 10%. Per 2019 metų pirmąjį pusmetį jis sumažėjo nuo 11,8% iki 11,6% ir tai yra žemiausias rodiklis nuo pat 2008 metų pabaigos. Per 2019 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje B klasės biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai paaugo 3%, tuo tarpu A klasės biuro pastatuose esančių biuro patalpų nuomos kainos išliko stabilios. Nuomos kainos ir toliau išlieka žemesnės nei Vilniuje ar Kaune: B klasės pastatuose patalpas siūloma išsinuomoti už 6,5–10,0 Eur/m², o A klasės pastatuose – 10,5–13,0 Eur/m². Skirtingai nuo Vilniaus ar Kauno, Klaipėda ir toliau negali pasigirti nei biuro patalpų pasiūlos, nei paklausos šuoliu, todėl sunku būtų prognozuoti, kad biurų nuomos kainos Klaipėdoje galėtų augti sparčiau nei bendras prekių ir paslaugų kainų lygis šalyje.

SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKA. Sandėliavimo ir transporto įmonių veiklos bendriems rodikliams Lietuvoje pasiekus rekordines aukštumas ir toliau augant, sandėliavimo patalpų sektoriuje pagrindiniuose šalies regionuose taip

pat stebimi teigiami pokyčiai. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos (be PVM) Lietuvoje 2018 metais sudarė beveik 171 mln. eurų arba 2,2% daugiau nei 2017 metais. Per 2019 metų pirmąjį pusmetį, palyginus su 2018 metų pirmuoju pusmečiu, tokių įmonių pajamos paaugo 2,1%.

SANDĖLIAVIMO IR SAUGOJIMO ĮMONIŲ PARDAVIMO PAJAMOS LIETUVOJE (tūkst. EUR be PVM)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Kaip ir pastaruosius kelerius metus, aktyviausia naujų sandėliavimo patalpų plėtra ir toliau fiksuojama Vilniaus ir Kauno regionuose. Šiuose regionuose 2018 metais baigtos 12 įvairios paskirties projektų (etapų) statybos, kuriuose sandėliavimo patalpų plotas sudaro beveik 90.000 m² arba beveik ketvirtadaliu daugiau nei buvo pastatyta 2017 metais. Tuo tarpu Klaipėdoje 2018 metais buvo įgyvendintas tik vienas projektas – „Ad Rem“ Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje pastatė 6.000 m² ploto sandėliavimo pastatą su administracinėmis patalpomis. Taip pat rinkoje jau stebima labiau subalansuota sandėliavimo paskirties patalpų plėtra, kuomet statomi ne tik konkrečioms įmonėms skirti objektai, bet aktyviau investuojama ir į kompleksines logistikos paslaugas teikiančių įmonių ir nuomai skirtų projektų plėtrą.

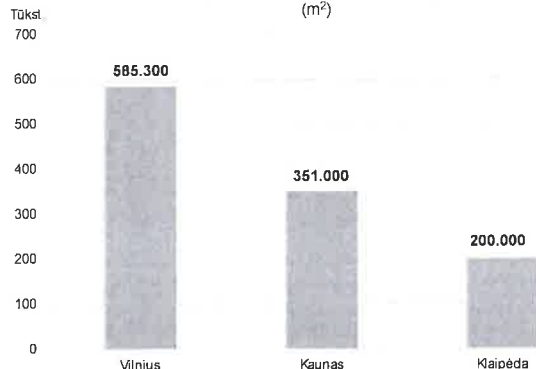
Per 2019 metų pirmąjį pusmetį didesnių projektų Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose buvo įgyvendintas tik vienas projektas. Transporto ir logistikos bendrovė „Hegelmann Transporte“ šalia Kauno pastatė savo reikmėms skirtą administracinį pastatą ir antrąjį sandėliavimo pastatą, kurio plotas 5.300 m². Po šio projekto įgyvendinimo 2019 metų viduryje bendras sandėliavimo patalpų plotas Kauno mieste ir jo apylinkėse išaugo iki 351.000 m². Vilniaus mieste ir jo apylinkėse plotas išliko toks pats kaip ir 2018 metų pabaigoje - 585.300 m². Klaipėdos regione modernių sandėliavimo patalpų plotas išlieka mažiausias ir sudarė 200.000 m².

2019 metų antrąjį pusmetį numatomas daug didesnis pasiūlos šuolis pagrindiniuose šalies regionuose. Klaipėdoje „Retal Baltic“ įgyvendina tolimesnį plėtos etapą Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje, kur statomas 4.000 m² ploto sandėlis su administracinėmis patalpomis. Nekilnojamojo turto plėtos įmonė „Sirin development“ 2019 metais turėtų užbaigti dviejų didelių sandėliavimo paskirties projektų statybas: 21.000 m² ploto logistikos centro Kauno rajone ir beveik 30.000 m² ploto logistikos centro Vilniuje, Liepkalnio g. (III etapas). Dangtelių gamintoja „Elmoris“ jau beveik baigė gamybinio ir sandėliavimo pastato (6.100 m²) statybas Vilniuje, Savanorių pr. 2020-2021 metais taip pat planuojama įgyvendinti nemažai naujų sandėliavimo paskirties projektų pagrindiniuose šalies regionuose, kurie bus skirti tiek savo reikmėms, tiek bus pasiūlyti nuomai. Šiuos projektus įgyvendins tiek profesionalios nekilnojamojo turto plėtos įmonės, tiek transporto, gamybos ir kitas paslaugas teikiančios bendrovės: „Girteka“/„Sirin Development“, „Baltic Sea Properties“, „Hegelmann transporte“, „Talga Lt“, „Telmento transportas“, „Stonus Invest“/„Vlantana“, „Baltic Logistics Center“ (BLC), „SBA grupė“, „Vakarų medienos grupė“, „Transekspedicija“, Lietuvos paštas ir kt.

Pastaruosius kelis metus fiksuojamas gana nuosaikūs sandėliavimo patalpų nuomos kainų augimas tęsėsi ir 2018 metais. Išliekantis šiuolaikiškų patalpų poreikis, augančios sandėliavimo patalpas naudojančių įmonių finansinės galimybės bei augantys statybų kaštai prisideda tiek prie šio sektoriaus plėtos, tiek prie nedidelio, bet nuosaikaus turto kainų augimo. 2018 metais Vilniaus regione naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos vidutiniškai paaugo 3% (naujos statybos – 1%, senos statybos – 5%), Kauno regione fiksuojamas 1% sandėliavimo patalpų

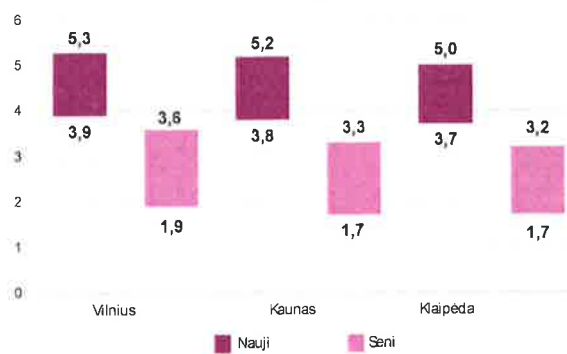
nuomos kainų augimas, tuo tarpu naujos pasiūlos trūkumas Klaipėdos regione sandėliavimo patalpų nuomos kainas išaugino 5%.

MODERNIŲ SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA
(m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2019 II ketv.

SANDĖLIAVIMO PATALPŲ NUOMOS KAINOS
(Eur/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2019 II ketv.

Per 2019 metų pirmąjį pusmetį naujų sandėliavimo patalpų nuomos kainos Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose išliko stabilios, o senos statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos vidutiniškai paaugo 2%. 2019 metų viduryje Vilniuje naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už 3,9–5,3 Eur/m², o senos – už 1,9–3,6 Eur/m². Kaune nauji sandėliai – 3,8–5,2 Eur/m², seni – 1,7–3,3 Eur/m², o Klaipėdoje nauji sandėliai – 3,7–5,0 Eur/m², seni – 1,7–3,2 Eur/m². Augančios nuomininkų finansinės galimybės, didėjantys statybų kaštai bei aukštas modernių sandėliavimo patalpų užimtumas (Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose laisvų patalpų lygis šiuo metu neviršija 5%) sukuria prielaidas tolimesniam nuosaikiam nuomos kainų augimui netolimoje ateityje.

PREKYBINIŲ PATALPŲ RINKA. 2018-2019 metais Lietuvos prekybinių patalpų sektoriuje iš esmės buvo fiksuojamos ankstesnių metų tendencijos – jau Lietuvoje veikiančių prekybos tinklų plėtra ir investicijos į esamų patalpų ir pastatų atnaujinimą. Naujų didesnių tradicinių prekybos centrų statybos artimiausiu metu numatytos tik Klaipėdoje ir Vilniuje.

Pakankamai aktyvią plėtrą toliau vykdė Latvijos statybinių medžiagų ir buities prekių tinklas „Depo“, kuris 2018 metais Vilniuje atidarė du savo prekybos centrus. Vienas, apie 30.000 m² ploto prekybos centras buvo atidarytas vakarinėje Vilniaus miesto dalyje, tarp Lazdynų mikrorajono ir Gariūnų turgavietės, o antrasis beveik 24.000 m² ploto prekybos centras atidarytas šiaurinėje miesto dalyje, šalia Ukmergės g. Pirmieji šio prekybos tinklo prekybos centrai buvo atidaryti 2016 metais (Klaipėdoje) ir 2017 metais (Panevėžyje). 2019 metų birželio mėnesį buvo atidarytas dar vienas šio tinklo prekybos centras Kaune. Taip pat planuojama statyti šio tinklo prekybos centrą ir Šiauliuose.

2018 metų kovo mėnesį sostinės Balsių gyvenvietėje buvo atidarytas naujas prekybos centras „Žali“. Nekilnojamojo turto plėtros ir valdymo bendrovė „Baltisches Haus“ į A+ energinio naudingumo klasės prekybos centro statybas, infrastruktūrą ir aplinkos sutvarkymą investavo apie 6,5 mln. eurų. Virš 3.800 m² bendro ploto pastate didžiąją dalį patalpų užima mažmeninės prekybos tinklas „Iki“, o likusioje prekybos centro dalyje įsikūrė apie 15 kitų smulkesnių nuomininkų.



Pietinėje Vilniaus miesto dalyje, šalia „IKEA“ ir „Nordikos“ prekybos centro plėtojamoje „VNO Business & Retail Park“ teritorijoje, 2018 metų pabaigoje atidarytas 5.000 m² bendro ploto prekybinės paskirties pastatas, kuriame įsikūrė pirmoji Baltijos šalyse Prancūzijos sporto prekių parduotuvė „Decathlon“.

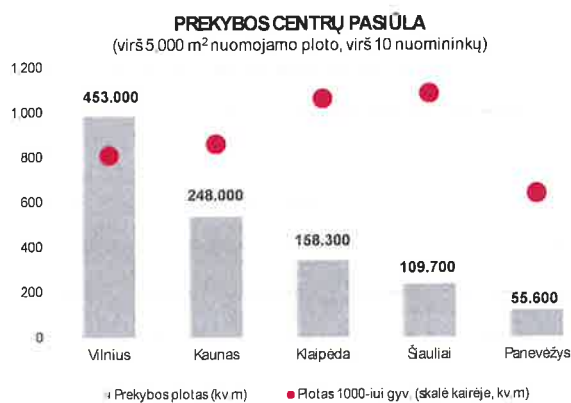
Didesnis prekybos ir pramogų centras, kuris galės pasiūlyti platų prekybos ir pramogų vietų skaičių yra statomas prie Pilaitės mikrorajono šalia Vakarinio aplinkkelio. Skelbiama, kad „Ogmios“ grupės valdoma įmonė plėtoja keturių aukštų 60.000 m² bendro ploto pastatą, kurio virš 30.000 m² prekybiniame plote įsikurs didžiausias išparduotuvų centras Lietuvoje, maisto prekių operatorius, sporto klubas, kino teatras, kavinės ir kiti nuomininkai. Jeigu šis projektas bus įgyvendintas kaip planuojama (2021 metų pradžioje), tai Vilniuje didesnis tradicinis prekybos centras bus įgyvendintas po daugiau nei ketverių metų pertraukos. Pastarąjį kartą didesnis prekybos centras buvo atidarytas 2016 metų viduryje (antrasis „Nordika“ prekybos centro etapas).

Didesnis prekybos centras statomas ir Klaipėdoje. Nekilnojamojo turto plėtros bendrovės „VPH“ valdoma įmonė šalia Šiaurės pr. ir Liepų g. sankirtos investuoja į 20.000 m² bendro ploto prekybinės paskirties pastatą. Jame įsikurs apie 25 skirtingi nuomininkai, kurių didžiausi bus „Senukai“ ir „Maxima“. Šį prekybos centrą planuojama atidaryti 2019 metų pabaigoje.

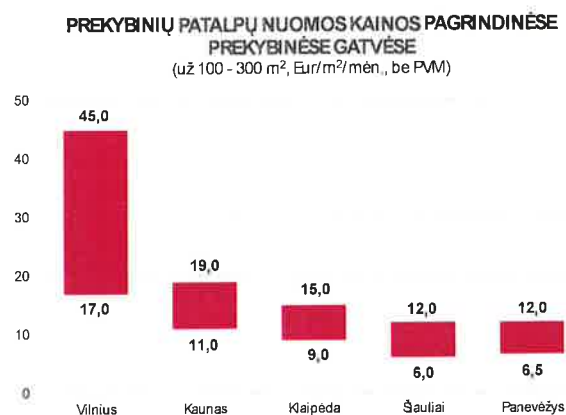
Pirmieji didesni prekybos centrai Lietuvoje nuo jų atidarymo jau veikia apie dvi dešimtis metų. Todėl naujai atidaromi prekybiniai plotai skatina pastatų savininkus imtis esminių senesnių projektų atnaujinimo darbų ir investuoti išties nemažas pinigų sumas. Šiais metais „Senukų“ prekybos tinklas atnaujinio savo pirmąjį prekybos centrą Vilniuje. Nuo 2002 metų veikiantis prekybos centras duris iš naujo atvėrė šių metų balandžio mėnesį, o bendros investicijos sudarė 5,5 mln. eurų. O 2017 metų rugpjūčio mėnesį po rekonstrukcijos buvo atidarytas „Maxima“ prekybos centras Mindaugo g. Beveik 10.000 m² bendro ploto prekybos centras buvo atidarytas dar 1999 metais ir buvo pirmasis didesnis prekybos centras šalies sostinėje. Į šio pastato rekonstrukciją ir naujos prekybos įrangą buvo investuota 6,7 mln. eurų. Prekybos centre veikia visą parą dirbanti „Maxima“ parduotuvė ir virš 20 kitų nuomininkų.

Didžiausių šalies prekybos ir pramogų centrų valdytojai taip pat aktyviai investuoja į jau veikiančio prekybinio ploto atnaujinimą ar net planuoja papildomą prekybos centrų plėtrą. 2017 metų viduryje Vilniaus prekybos centre „Panorama“ vietoje dalies administracinių patalpų 1.500 m² plote įsikūrė sporto klubas „People Fitness Club“, o 2018 metų birželio mėnesį vietoje anksčiau veikusios „Aprangos“ grupės parduotuvės buvo atidaryta gurmaniško maisto zona „Gourmet PANORAMA“, kurioje įsikūrė 20 naujų prekybininkų. Taip pat šalia „Panoramos“ esančiuose sklypuose ateityje planuojamos ir priestato statybos, kuriame gali įsikurti ir kino teatras. 2019 metų rugpjūčio mėnesį turėtų būti baigti vieno didžiausių Kauno prekybos ir pramogų centrų „Akropolis“ atnaujinimo darbai. Planuojama, kad šiame prekybos centre bus atnaujintas apie 10.000 m² plotas, o investicijos sieks 10 mln. eurų. 2018 metais buvo pradėtas ir Vilniaus „Akropolio“ atnaujinimas, kurio metu planuojama atnaujinti beveik pusė pastato ploto (apie 49.000 m²). Iki 2019 metų pabaigos į šio didžiausio Lietuvoje prekybos centro rekonstrukciją ir atnaujinimą planuojama investuoti apie 14 mln. eurų.

Jeigu populiarūs prekybos centrai sulaukia išties įspūdingų investicijų, tai rinkoje jau yra pavyzdžių, kuomet yra keičiama jau anksčiau veikusių projektų koncepcija ir paskirtis. Vienas iš pavyzdžių, tai prekybos centras „Prisma“ Vilniuje, kuris šiam prekybos tinklui pasitraukus iš Lietuvos, 2018 metais buvo parduotas investuotojams. 2019 metų rugsėjo mėnesį šiame pastate bus įkurtas ir atidarytas didžiausias Baltijos šalyse laisvalaikio ir pramogų centras „Moon Play“. Bendras šio Viršuliškių mikrorajone esančio pastato plotas yra beveik 10.000 m².



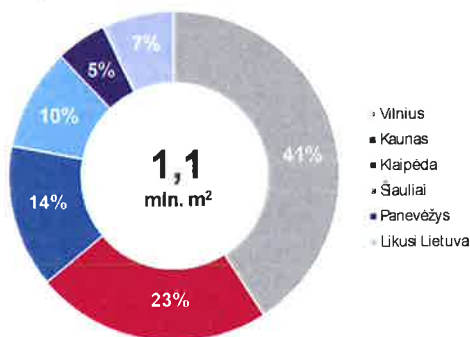
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2019 II ketv.



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2019 II ketv.

Bendras prekybinis plotas didesniuose tradiciniuose prekybos centruose (naudingas plotas yra ne mažesnis nei 5.000 m² ir turintis ne mažiau kaip 10 skirtingų nuomininkų) Lietuvoje 2019 metų viduryje sudarė šiek tiek daugiau nei 1,1 mln. m² ir tūkstančiui šalies gyventojų teko 394 m² prekybinio ploto. Atsižvelgiant į tai, kad prekybinis plotas tokiuose prekybos centruose per pastaruosius 4–5 metus nežymiai, bet po truputį augo, o gyventojų skaičius šalyje pastebimai mažėjo, tai statistškai šalies gyventojui prekybinio ploto tenka vis daugiau. Pavyzdžiui, 2013 metų pabaigoje tūkstančiui šalies gyventojų ploto prekybos centruose teko 52 m² mažiau (342 m²). T. y. šiuo metu jo tenka jau 15,2% daugiau. Atsižvelgiant į šiuo metų vykdomą ar planuojamą tradicinių prekybos centrų plėtrą, artimiausius kelis metus didesnių pasiūlos pokyčių šalies mastu nebus fiksuojama (išskyrus Vilnių ir Klaipėdą kur statomi du didesni tradiciniai prekybos centrai).

DIDŽIŲJŲ PREKYBOS CENTRŲ* PLOTO PASISKIRSTYMAS PAGAL REGIONUS
(*virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2019 II ketv.

Net 93% didžiųjų prekybos centrų ploto sukoncentruota penkiuose šalies didmiesčiuose. 2019 metų viduryje Vilniuje bendras naudingas prekybinis plotas sudarė 453.000 m² (813 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), Kaune – 248.000 m² (864 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), Klaipėdoje – 158.300 m² (1.066 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), Šiauliuose bendras naudingas prekybinis plotas sudarė 109.700 m² (1.089 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų) ir Panevėžyje – 55.600 m² (643 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų).

Šalyje ir toliau auga mažmeninės prekybos apimtys. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2018 metais mažmeninės prekybos apyvarta Lietuvoje (išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą), palyginti su 2017 metais, išaugo 6,5%, o per 2019 metų pirmąjį pusmetį, palyginti su 2018 metų tuo pačiu laikotarpiu, ūgtelėjo dar 6,8%. Todėl augančios prekybos apimtys, žemas bendras laisvų patalpų lygis tiek pagrindiniuose šalies didmiesčių prekybos centruose, tiek populiariausiose prekybinėse gatvėse, prekybinių patalpų nuomos kainas šalies didmiesčiuose

2018 metais vidutiniškai išaugino apie 2-3%. Pavyzdžiui, šalies sostinės tradiciniuose prekybos centruose vidutinės prekybinių patalpų nuomos kainos 2018 metais pasiekė savo aukščiausią kainų lygį per visą istoriją.

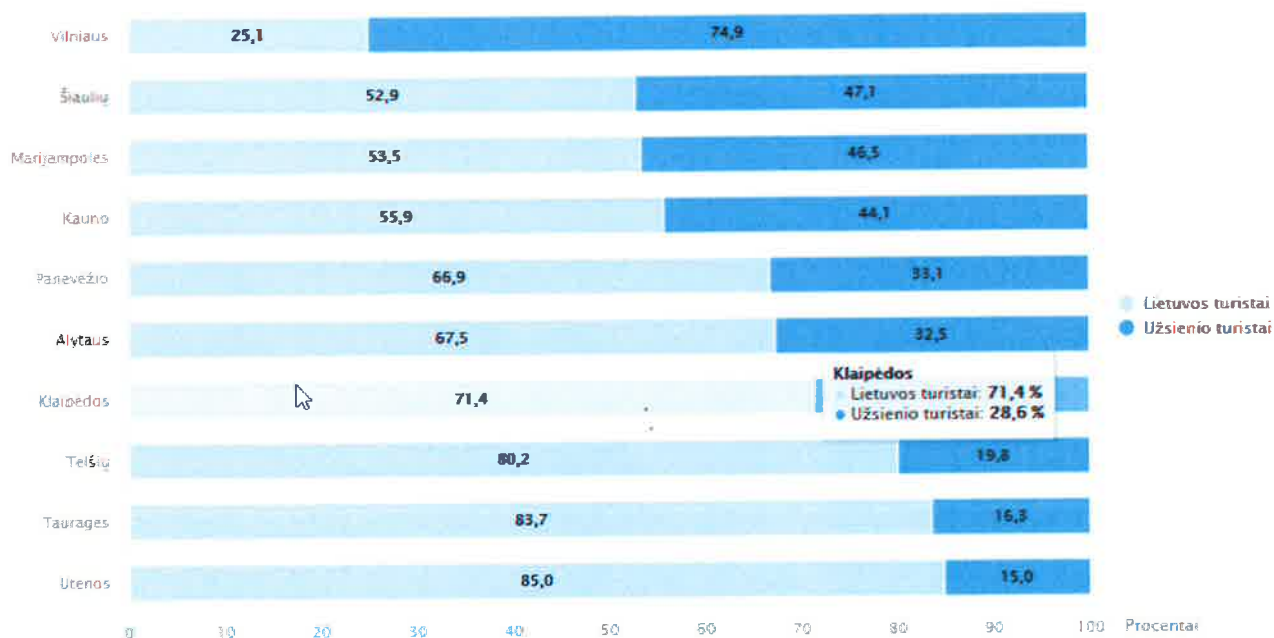
Per 2019 metų pirmąjį pusmetį prekybinių patalpų nuomos kainos šalies didmiesčiuose iš esmės išliko stabilios (tiek prekybos centruose, tiek prekybinėse gatvėse), išskyrus atskirų prekybinių patalpų nuomos kainas pagrindinėse prekybinėse Šiaulių ir Panevėžio miestų gatvėse. Dėl pakankamai negausios tokių prekybinių patalpų pasiūlos bei žemo kainų lygio (palyginti su Vilniaus, Kauno ar Klaipėdos prekybinėmis gatvėmis), tokių patalpų nuomos kainos Šiauliuose ir Panevėžyje vidutiniškai ūgtelėjo 7-8%. Vilniaus pagrindinėse prekybinėse gatvėse (Gedimino pr., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g.) 2019 metų viduryje vidutinio dydžio (apie 100–300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos sudarė 17,0–45,0 Eur/m², Kaune – 11,0–19,0 Eur/m², Klaipėdoje – 9,0–15,0 Eur/m², Šiauliuose – 6,0–12,0 Eur/m² ir Panevėžyje – 6,5–12,0 Eur/m².

Duomenų šaltinis: 5-asis skyrius yra parengtas remiantis uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto Vertinimo ir rinkos tyrimų departamento duomenų sukaupta informacija.

5.1. 2019 M. I PUSM. APGYVENDINIMO PASLAUGŲ STATISTIKA APSKRITYSE IR SAVIVALDYBĖSE

- 2019 m. pirmąjį pusmetį daugiau turistų sulaukė beveik visų (9) apskričių apgyvendinimo įstaigos (be kaimo turizmo sodybų).
- 2019 m. pirmąjį pusmetį daugiausia turistų sulaukė Vilniaus (666,8 tūkst.) apskrities apgyvendinimo įstaigos, mažiausiai (9,2 tūkst.) – Tauragės apskrities apgyvendinimo įstaigos.
- Palyginti su praėjusių metų pirmuoju pusmečiu, turistų skaičius labiausiai (17,6 proc.) išaugo Utenos apskrities apgyvendinimo įstaigose, mažiausiai – Šiaulių apskrities (2,1 proc.). Mažiau turistų nei pernai tuo pačiu metu (11,2 proc.) sulaukė Marijampolės apskrities apgyvendinimo įstaigos.
- Vilniaus apskrityje užsieniečiai sudarė didžiąją šios apskrities apgyvendinimo įstaigose apgyvendintų turistų (74,9 proc.) dalį. Mažiausia užsienio turistų dalis buvo Utenos apskrities apgyvendinimo įstaigose (15 proc.).

5.1.1. pav. Turistų skaičiaus struktūra apskričių apgyvendinimo įstaigose 2019 m. I pusmetį, be kaimo turizmo sodybų.

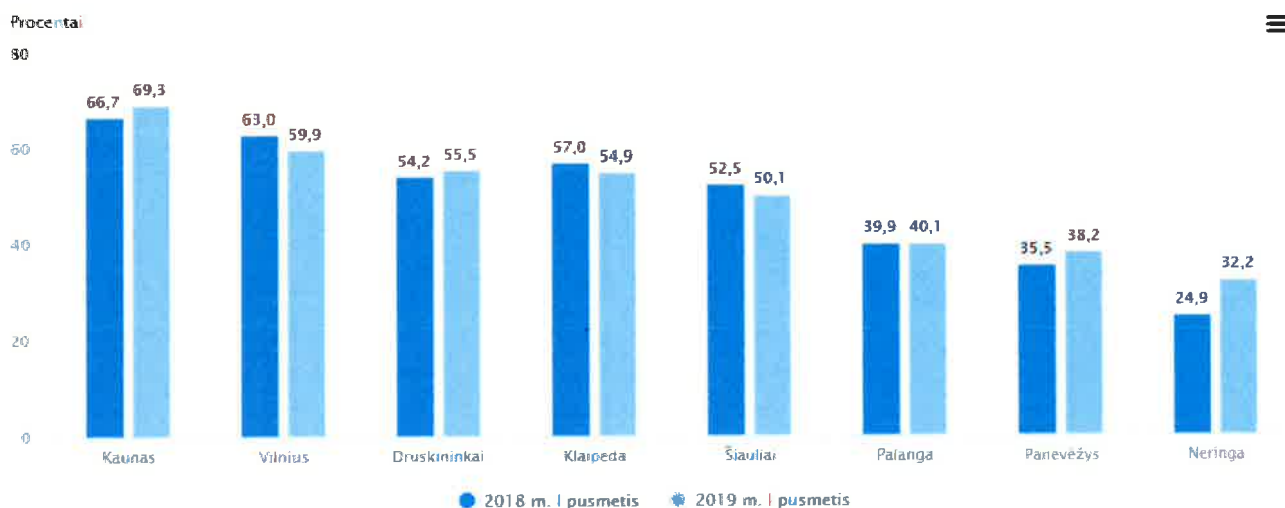


- 2019 m. pirmąjį pusmetį daugiausia – 1,2 mln. – nakvynių suteikė Vilniaus apskrities, mažiausiai – 14,1 tūkst. – Tauragės apskrities apgyvendinimo įstaigos. Didžiausias nakvynių skaičius, tenkantis vienam turistui, buvo Alytaus apskrityje – 3,3 nakvynės, o mažiausias – Tauragės – 1,5 nakvynės.
- Didžiųjų miestų (Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio) apgyvendinimo įstaigose nakvojo 902 tūkst. turistų, arba 12,6 proc. daugiau nei prieš metus. Daugiau turistų sulaukė Vilniaus (12,6 proc.), Kauno (11,2 proc.) ir Klaipėdos (4 proc.) apgyvendinimo įstaigos, o Šiaulių ir Panevėžio – atitinkamai 6 ir 6,2 proc. mažiau.

5.1.2. pav. Turistų skaičius pagal šalis didžiųjų miestų apgyvendinimo įstaigose 2019 m. I pusmetį
 Tūkstančiais

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Šiauliai	Panevėžys
Iš viso	603,8	155,1	140,0	109,2	23,7
Lietuva	125,8	51,7	114,1	59,6	9,2
Baltarusija	50,2	3,9	2,2	1,2	2,3
Estija	13,0	6,2	2,2	1,4	0,4
JAV	16,0	1,7	0,3	1,4	0,1
Jungtinė Karalystė	25,8	5,2	0,9	1,8	0,1
Latvija	30,3	7,7	7,6	5,4	0,7
Lenkija	50,5	10,4	2,3	2,7	0,9
Prancūzija	15,5	2,6	0,2	1,6	0,1
Rusija	46,0	9,1	5,6	5,3	0,9
Suomija	10,0	7,5	0,2	1,0	0,2
Švedija	14,0	2,0	0,2	0,9	0,2
Ukraina	28,9	6,8	0,2	1,5	5,4
Vokietija	46,4	11,6	1,2	15,9	0,2
Kitos šalys	131,4	28,6	2,8	9,5	3,0

- Turistų skaičius viešbučiuose, svečių namuose ir moteliuose pirmąjį 2019 m. pusmetį augo 42 savivaldybėse. Daugiausia turistų sulaukė Vilniaus miesto (522,5 tūkst.), mažiausiai – Alytaus rajono (31) savivaldybės viešbučiai, svečių namai ir moteliai.
- Didžiųjų ir kurortinių miestų viešbučiuose, svečių namuose ir moteliuose 2019 m. sausio–birželio mėn., palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, turistų skaičius išaugo 9,6 proc. ir sudarė 1,1 mln.
- Didžiąją dalį (75,5 proc.) kurortinių miestų viešbučiuose, svečių namuose ir moteliuose apgyvendintų turistų sudarė Lietuvos gyventojai.

5.1.3. lentelė. Numerių (kambarių) užimtumas didžiųjų ir kurortinių miestų viešbučiuose, svečių namuose ir moteliuose 2018 m. I pusmetį


Numerių (kambarių) užimtumas 2019 m. pirmąjį pusmetį, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, labiausiai išaugo Neringos savivaldybėje (7,3 procentinio punkto).

5.1 skyriaus šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas . Prieiga per internetą:

<https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=6592670>

6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

6.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI IR METODAI

Remiantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisiniais aktais, turto arba verslo vertė nustatoma:

- 1) vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas išsamiai nurodytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje;
- 2) laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;
- 3) taikant teisėtų, pagrįstų lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, išsamiai nurodytus Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

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:

- 1) pirkimo–pardavimo sandorius;
- 2) turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
- 3) pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;
- 4) kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Remiantis galiojančia Turto ir verslo vertinimo metodika, Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- aukščiau išvardintų metodų deriniai.

Aukščiau išvardinti metodai gali turėti kelis skirtingus metodų taikymo būdus.

6.2. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

Atsižvelgiant į vertinimo atvejį ir tikslą, šioje ataskaitoje nustatomų verčių pagrindas yra **rinkos vertė**.

Rinkos vertė šioje vertinimo ataskaitoje yra suprantama kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), t.y., 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, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.

6.3. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Vertintojai pažymi, kad šis turto vertinimas pradėtas gavus vertinimo užsakovo prašymą nustatyti turto vertę ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas sudarius su užsakovu sudarius rašytinę vertinimo sutartį, atitinkančią Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytus reikalavimus.

Su užsakovu sudaryta techninė užduotis, kurioje su vertinimo užsakovu yra suderinta darbo apimtis (kaip to reikalauja TVS 101 standartas).

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą:

- profesionaliai apžiūrėjo vertinamą turtą, prieš tai gavę turto vertinimo užsakovo raštišką patvirtinimą, kad turto savininkas (-ai) yra informuotas (-i) apie vertinamo turto apžiūrą bei jos laiką bei kad užsakovas gavo turto

savininko (-ų) sutikimą, kad jo(-ų) turtas būtų apžiūrėtas (šis Užsakovo patvirtinimas yra pridedamas šios ataskaitos prieduose);

- surinko vertinamo turto arba verslo egzistavimo patvirtinimo dokumentus (jų kopijas). Jie yra pateikiami šios ataskaitos prieduose.

Apžiūros metu vertinamas turtas buvo nufotografuotas atsižvelgiant į galiojančios Turto ir verslo vertinimo metodikos reikalavimus. Turto nuotraukos pateikiamos ataskaitos prieduose.

Vertintojas, atlikęs apžiūrą, surašė šios vertinimo ataskaitos prieduose pridedamą apžiūros aktą.

Vertintojai patvirtina, kad nustatant vertinamo turto atsižvelgė į vertinimo sritį (nekilnojamas turtas) bei tikslą ir surinko duomenis apie:

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominius, socialinius rodiklius;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūrą ir finansavimo sąlygas;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojų atliktos išvados yra pateikiami ankstesniuose šios ataskaitos skyriuose (žr. „Vertinamo turto juridinė charakteristika“, „Vertinamo turto aprašymas“, „Rinkos konjunktūra“).

Vertintojai vertindami naudojo informaciją, kuri jam buvo pateikta ir (arba) vertintojams bei viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.

Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami šios ataskaitos skyriuje „Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai“.

Remdamiesi aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojai atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą.

6.4. VERTINIMO METODŲ PARINKIMAS

Nustatant vertinamo turto, esančio Palanga, Vytauto g. 150, **rinkos vertę**, tikslingiausia yra naudoti **lyginamąjį metodą** ir **pajamų metodą**.

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Kadangi vertinamas turtas – tai rinkoje parduodamas komercinis (poilsio paskirties) nekilnojamas turtas, kurį vertintojas gali palyginti su rinkoje parduotais analogiškais ir/ar panašiais objektais, šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas nustatant vertinamo turto rinkos vertę.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. 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. Kadangi vertinamas turtas – poilsio paskirties nekilnojamas turtas, galintis generuoti nuomos pajamas, šio metodo taikymas yra aktualus ir objektyvus nustatant vertinamo turto rinkos 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 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.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojų nuomone lyginamojo metodo ir pajamų metodo taikymas, netaikant išlaidų (kaštų) metodo, yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

6.5. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS

6.5.1. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS LYGINAMUOJU METODU

Lyginamojo metodo esmė - vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojams.

Taikant lyginamąjį metodą:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- valstybės įmonės Registrų centro ir kituose duomenų bankuose;
- apklausiant sandorių dalyvius, notarų biurus;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose.

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

- vertintojai, atsižvelgdami į vertinamo turto rūšį, tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes, atliko užklausą valstybės įmonės Registrų centro duomenų bazėje („NT sandorių kainų paieška“) pagal vertintojų suformuluotus atrankos kriterijus: turto paskirtį, sandorio laiką (sandoriai įvykdyti per paskutinius 36 mėnesių iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas turtas), objekto plotą bei kitus reikšmingus atrankos kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.
- iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, vertintojai parinko, jų nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus). Esant didesniai skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojai skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos vertintojas disponuoja daugiausia informacijos (t.y. tokių sandorių ir parduoto turto detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių). Lyginamieji objektai, kurie buvo naudojami turto vertės skaičiavimuose, yra pateikiami 6.1 lentelėje.

Atrinkęs tinkamus lyginamuosius sandorius turto vertintojas pasižymi visas nepanašias (skirtingas) vertinamo ir palyginamųjų objektų savybes ir, atlikęs turto sandorių kainų pataisas, apskaičiuoja koreguotą vertinamo objekto vertę, kiekvieno lyginamojo sandorio pagrindu. Koreguota lyginamojo objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$KV_i = PK_i \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times K_n$$

KV – koreguota lyginamojo objekto vertė,

PK – lyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina,

K1, K2, K3, Kn – pataisos, įvertinančios vertinamojo ir lyginamojo objektų parametrų skirtumus,

Lyginamaisiais vienetais vertintojai pasirinko **1 kv.m** (kvadratinio metro) įsigijimo kainą.

Pataisos yra skaičiuotos atsižvelgiant į esamą Palangos nekilnojamojo turto rinkos konjunktyrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų buvimo vietą, būklę, automobilių statymo galimybes, inžinerinę infrastruktūrą, panaudojimo perspektyvas ir kitus faktorius, lemiančius vertinamo turto vertę, t.y. visus veiksnius, dėl kurių gali būti mokamos skirtingos kainos už skirtingomis savybėmis pasižyminčius objektus.

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė ekspertiniu būdu nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis: vertintojų, surašiusių šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimo vadybininkus, naudojant UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto duomenų bazės sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją), bei rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną.

Turto rinkos vertės skaičiavimai yra pateikiami 6.1 lentelėje.

6.1 lentelė. Duomenys apie lyginamuosius objektus ir rinkos vertės nustatymas.

6.1 lentelė. Duomenys apie lyginamuosius objektus ir rinkos vertės nustatymas.									
DUOMENYS	VERTINAMAS OBJEKTAS	LYGINAMASIS OBJEKTAS Nr. 1		LYGINAMASIS OBJEKTAS Nr. 2		LYGINAMASIS OBJEKTAS Nr. 3		LYGINAMASIS OBJEKTAS Nr. 4	
Adresas	Palanga, Vytauto g. 150	Palanga, Malūno g. 1...10		Palanga, Mokyklos g. 50...60		Palanga, Jūratės g. 20...30		Palanga, Jūros g. 60...70	
Vertių zona	30.2	30.4		30.6		30.1		30.5	
Turto tipas	Poilsio pastatas	Poilsio pastatas		Poilsio pastatas su buities patalpomis ir poilsio namu patalpos		Viešbučio pastatas		Poilsio patalpos	
Pardavimo kaina, Eur	270000	321		503		473000		300000	
1 kv.m kaina, Eur		321		503		687		468	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Pardavimo laikas	2019 m. 02 mėn.	2019 m. 02 mėn.		2019 m. 12 mėn.		2019 m. 10 mėn.		2017 m. 02 mėn.	
Pardavimo sąlygos	Parduota rinkos sąlygomis*	Parduota rinkos sąlygomis*		Parduota rinkos sąlygomis*		Parduota rinkos sąlygomis*		Parduota rinkos sąlygomis*	
Vietos įvertinimas	Palangos miestas, centrinė dalis	Palangos miestas, netoli centrinės dalies		Palangos miestas, Šventosios gyvenvietė		Palangos miestas, senoji dalis		Palangos miestas, Šventosios gyvenvietė	
Aplinkos įvertinimas	Gyvenamųjų, komercinių pastatų kaimynystė	Gyvenamųjų, komercinių pastatų kaimynystė		Poilsio pastatų kaimynystė		Poilsio, gyvenamųjų pastatų kaimynystė		Poilsio pastatų kaimynystė	
Paskirtis	Poilsio	Poilsio		Poilsio		Viešbučio		Poilsio	
Statybos / rekonstravimo metai	1968	1980		1987		1993		1976	
Aukštų skaičius	Keturių aukštų su rūsiu pastatas	Dviejų aukštų pastatas		Vieno aukšto pastatas ir trijų aukštų pastato pirmas aukštas		Vieno aukšto pastatas		Poilsio patalpos keturių aukštų pastato pirmame aukšte	
Pastato konstrukcija	Plutos	Plutos		Plutos		Plutos		Blokai	
Pastato būklė	Būklė vidutinė	Būklė vidutinė		Būklė vidutinė		Geresnė už vertinamo objekto		Būklė vidutinė	
Bendras plotas, kv.m	2073,13	814,96		993,37		616,02		640,42	
Tūriniai planiniai sprendimai	Vidutiniai	Vidutiniai		Geri		Geri		Geri	
Inžinerinės komunikacijos	Elektra, komunaliniai vandentiekis ir nuotekos	Elektra, komunaliniai vandentiekis ir nuotekos		Elektra, komunaliniai vandentiekis ir nuotekos		Elektra, komunaliniai vandentiekis ir nuotekos, dujos		Elektra, komunaliniai vandentiekis ir nuotekos	
Šildymas	Nėra	Centrinis šildymas		Elektra		Elektra		Vietinis centrinis	
Parkavimas	Šalia pastato aikštelėje, gatvėje	Šalia pastato aikštelėje, gatvėje		Šalia pastato aikštelėje, gatvėje		Šalia pastato aikštelėje, gatvėje		Šalia pastato aikštelėje, gatvėje	
Privatizavimas	Patogus, miesto gatvėmis	Patogus, miesto gatvėmis		Patogus, Šventosios gyvenvietės gatvėmis		Patogus, miesto gatvėmis		Patogus, Šventosios gyvenvietės gatvėmis	
Priklausiniai	Kiemo statiniai	Kiemo aikštelė		Kiemo aikštelė		Lauko virtuvė, Prausykla tualetas, Kiemo statiniai		Nėra	
Bendra pataisa		0,948		0,752		0,554		0,677	
Koreguota 1 kv.m pardavimo kaina		314		379		380		317	
Koreguota vertė, Eur		650864		785117		788702		657619	
Nustatyta vertė, Eur/kv.m				342					
Nustatyta vertė, Eur				710000					

*Vertintojai pažymi, kad nedalyvavo lyginamojo objekto pirkimo-pardavimo sandoryje, todėl negali žinoti, kokiomis aplinkybėmis ir sąlygomis vyko šis sandoris ir buvo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis. Todėl šie skaičiavimai atlikti ir turto vertė nustatyta remiantis esmine prielaida, jog lyginamojo objekto pirkimo-pardavimo sandoris vyko rinkos sąlygomis.

Apskaičiavus koreguotas lyginamųjų objektų 1 kv. m pardavimo kainas, yra gauti tam tikri jų svyravimai. Koreguotos 1 kv. m pardavimo kainos svyruoja nuo 314 Eur iki 380 Eur. Išanalizavus visus lyginimui parinktus lyginamuosius sandorius, buvo prieita nuomonė, kad lyginamasis objektas Nr.1 turi daugiausia panašumų, todėl jiems buvo priskirti atitinkami svartiniai svoriai (40; 20; 20; 20 proc.). Vertintojų nuomone, vertinamo turto vertė, nustatyta lyginamuoju metodu yra **710 000 Eur (septyni šimtai dešimt tūkstančių eurų)**.

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU

Vertinamo turto, esančio Palanga, Vytauto g. 150, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, **2019 m. spalio 9 d.** yra **710 000 Eur (septyni šimtai dešimt tūkstančių eurų)**.

6.5.2. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS 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. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

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

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

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

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

Turto vertė naudojant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą apskaičiuojama pagal formulę:

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

RV – turto vertė,

GP – einamųjų metų grynosios pajamos,

d – diskonto norma,

TV – tęstinumo vertė

Pagrindinės pinigų srauto sudarymo prielaidos:

- Gryniesi būsimieji piniginiai srautai yra nustatyti remiantis vertintojų disponuojama esama ir istorine informacija apie Klaipėdos komercinių patalpų rinką bei, vertintojų nuomone, jos labiausiai tikėtiną jos vystymosi scenarijų netolimoje ateityje.
- Pajamų bazė (kuri yra diskontuojama) yra grynosios pajamos. Ši bazė parinkta atsižvelgiant į galiojančias Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žin., 2012, Nr. 50-2502) rekomendacijas (78 punktas).
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė – 10 metų.
- Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai (12 mėnesių).
- Periodo pabaigoje (10-aisiais pinigų srauto metais) vertinamas objektas yra parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos laikotarpio kainą (tęstinumo vertę).

Potencialių bendrųjų pajamų nustatymas:

Remiantis savininko pateiktais ir statistiniais duomenimis apie poilsio namų kambarių nuomos kainas, užimtumą, priklausomai nuo numerių tipo, sezoniskumo, nustatoma vertinamo objekto vidutinė kambario/numerio dienos nuomos kaina (ADR – average daily rate). Vertintojų skaičiavimais, vidutinė vieno kambario dienos nuomos kaina 2019 metams lygi 25,6 Eur be PVM. Vidutinės kambario dienos nuomos kainos apskaičiavimas pateikiamas 6.2 lentelėje.

6.2 lentelė. Bendro poilsio namų užimtumo nustatymas ir vidutinės kambario/numerio dienos nuomos kainos skaičiavimas, Eur be 9 proc.PVM (ADR).

Kambario tipas	Kambarių skaičius	gegužė	birželis	liepa-rugpjūtis	rugpjūtis-rugsėjis	Bendros pajamos Eur su PVM	Bendros pajamos Eur be PVM	Vidutinė numerio kaina Eur be PVM
		15-qag 31-qag	31-qag 30-birž	30-birž 15-rugpj	15-rugpj 30-rugs			
Dvivietai su bendrais patogumais	16	14	16	26	16	42 176 €	38 694 €	17,52
Dvivietai su patogumais	4	18	20	32	20	13 120 €	12 037 €	21,81
Trivietis su bendrais patogumais	11	21	24	33	24	40 458 €	37 117 €	24,45
Trivietis su patogumais	5	26	30	40	30	22 680 €	20 807 €	30,16
Keturvietis su bendrais patogumais	10	30	32	38	32	46 600 €	42 752 €	30,98
Šeimyninis su virtuve	3	38	45	59	45	20 226 €	18 556 €	44,82
Šeimyninis be virtuvės	2	32	35	49	35	10 852 €	9 956 €	36,07
Viso:	51					196 112 €	179 919 €	25,5640 €

Vertintojai, atsižvelgdami į esamą situaciją vertinamo tipo poilsio numerių rinkoje bei galimas jos kitimo prognozes, potencialias pajamas nustatė vadovaudamiesi šiais principais: vertinimo dieną aktualios kainos (vidutinė kambario dienos kaina) buvo indeksuojamos 2,0 proc. kasmetiniu pajamų augimu, kuris atspindi labiausiai tikėtiną rinkos kainų kilimą neviršijant ilgalaikės infliacijos rodiklį (6.3 lentelė).

6.3 lentelė. Oxford Economics ilgalaikės prognozės dėl galimos infliacijos Lietuvoje.

Metai	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Infliacijos prognozė, proc	2,37%	2,34%	2,07%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

(šaltinis: Oxford Economics ilgalaikės prognozės dėl galimos infliacijos Lietuvoje - Oxford Economics CPI Forecasts: 2019-08).

Vertintojai, nustatydami savininko išlaidas, rėmėsi šiomis prielaidomis:

Vertintojai, nustatydami viešbučio išlaidas, rėmėsi šiomis prielaidomis:

- Visas eksploatacines išlaidas bei komunalinius mokesčius, tenkančius naudojamoms patalpoms (single net ir double net kaštus) moka turto savininkas (pagal užsakovo pateiktus duomenis). Vertinimo dieną aktualios išlaidos buvo indeksuojamos 2,0 proc. kasmetiniu išlaidų augimu, kuris atspindi labiausiai tikėtiną rinkos kainų kilimą neviršijant ilgalaikės infliacijos rodiklį (6.3 lentelė)
- Poilsio namų potencialios pajamos nustatomos remiantis nuosaikia prognoze, kad numerių užimtumas nesikeis ir bus pastovus per visą prognozuojamą laikotarpį.
- Fiksuotos savininko išlaidos (triple net kaštai: nekilnojamojo turto ir žemės (nuomos) mokesčiai, draudimo įmoka), buvo susieti su Lietuvos Respublikos norminiais aktais bei rinkoje naudojama metodika (žr. 6.4 lentelę). Fiksuotos išlaidos nustatomos remiantis nuosaikia prognoze, kad jos nesikeis ir bus pastovios per visą prognozuojamą laikotarpį.
- Taip pat prie savininko išlaidų buvo priskirtos turto valdymo (administravimo) išlaidos bei atidėjimai kapitaliniam remontui, kurio nekompensuoja nuomininkai. Šioms turto savininko išlaidoms buvo nustatytas **5,0 proc.** dydis skaičiuojamas nuo efektyvių (tikrųjų) nuomos pajamų.
Vertinimo dieną aktualios turto valdymo buvo indeksuojamos 2,0 proc. kasmetiniu išlaidų augimu, kuris atspindi labiausiai tikėtiną rinkos kainų kilimą neviršijant ilgalaikės infliacijos rodiklį (6.3 lentelė)
- Kadangi poilsio namų pajamas generuoja ne tik patalpos, bet ir kilnojamas turtas (kambarių baldai, bendro naudojimo patalpų įranga ir kt.) bei viešbučio vadyba ir įvaizdis (reputacija ir kt.), vertintojai, siekdami nustatyti grynąsias pajamas tenkančias tik nekilnojamajam turtui, viešbučio veiklos grynąsias pajamas sumažino 10 proc. dydžio koeficientu, dydžiu, kuris šiuo vertinimo atveju eliminuoja kilnojamojo turto ir prestižo (vadybos) įtaką poilsio namų pajamoms (lentelės pozicija: NT tenkanti grynąjų pajamų dalis).

6.4 lentelė. Savininko turto aptarnavimo išlaidų apskaičiavimo principai.

Išlaidų pozicija	Išlaidų dydžio nustatymo principas (metodika)
Nekilnojamojo turto mokestis	Apskaičiuojama kaip 1,0 proc. nuo nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės (nustatytos pagal 2005 m. birželio 7 d. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme Nr. X-233 numatytą tvarką) bei pritaikant savivaldybės nustatytą mokesčio mažinimo koeficientą. <u>Vertinamam turtui</u> taikomas 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesčio tarifas.
Žemės mokestis	Žemės mokestis (rekreacinės paskirties teritorijoms) yra nustatomas kaip 0,5 proc. nuo žemės vidutinės rinkos vertės, nustatytos masinio vertinimo būdu, atsižvelgiant į Palangos miesto savivaldybės sprendimą (2018 m. gegužės 31 d. sprendimas Nr. T2-108)
Nekilnojamojo turto draudimo metinė įmoka	Ši įmoka nustatyta kaip 0,1 proc. nuo mokestinės vertės. Draudimo kaštų kitimas pinigų srauto metu buvo susietas su šalies infliacijos prognozėmis (žr. aukščiau pateiktas Oxford Economics ilgalaikes prognozes).

Diskonto normos nustatymas

Vertinamo turto charakteristikos (tai, kad vertinamas turtas yra Palangos mieste, bei tai, kad pinigų srautas sudarytas konservatyviai – skaičiavimuose naudotos koreguotos nuomos pajamos neviršija rinkos nuomos, konservatyvus negautų pajamų skaičiavimas) lemia, kad vertinamas objektas gali pretenduoti į geresnę, nei tipinę komercinio nekilnojamojo turto kategoriją, todėl vertintojų nuomone, labiausiai tikėtinas ir aktualus rinkai diskonto normos dydis – **10,0 %**.

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio - WACC (Weighted Average Cost of Capital) dydį prie šių sąlygų:

- Skolinto ir nuosavo kapitalo dalių proporcija: 60 proc. / 40 proc.
- Skolinto kapitalo kaina (kaštai): 4-5 proc
- Nuosavo kapitalo kaina (kaštai), buvo prilyginti investuotojo reikalaujamai investicijų grąžai (required rate of return), kuri yra nerizikingos palūkanų normos, rinkos rizikos ir turto rizikos suma. Vertintojų nuomone, vertinamam turtui, nuosavo kapitalo kaštai turėtų svyruoti apie 18-19 proc.

Diskonto normos (naudojant svertinį kapitalo kainos vidurkį) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

$$d = SKK \times SKD + NKK \times NKD$$

d – diskonto norma,

SKK – skolinto kapitalo kaina (proc.),

SKD – skolinto kapitalo dalis (proc.),

NKK – nuosavo kapitalo kaina (proc.),

NKD – nuosavo kapitalo dalis (proc.)

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 (10-ųjų pinigų srauto metų) grynąsias pajamas kapitalizuojant labiausiai tikėtina tam laikotarpiui kapitalizavimo norma. Vertintojų nuomone, kapitalizavimo norma, skirta tęstinumo vertės dydžio nustatymui, turėtų būti ne mažesnė nei **8,0 %** – t. y. atitikti ilgo laikotarpio vidutinę šio dydžio reikšmę panašiam turtui.

Formulė tęstinumo vertei apskaičiuoti:

$$TV = GP_n / KN$$

TV – tęstinumo vertė,

GP_n – grynosios pajamos paskutiniiais pinigų srauto metais,

KN – prognozuojama paskutinių pinigų srauto metų kapitalizavimo norma

Formulė grynosioms pajamoms turtą pardavus už tęstinumo vertę apskaičiuoti:

$$\text{GPTV} = \text{TV} - k * \text{TV}$$

GPTV – grynosioms pajamoms turtą pardavus už tęstinumo vertę,

TV – tęstinumo vertė,

k – išlaidų už tarpininkavimo paslaugą dydis (procentas nuo turto tęstinumo vertės, potencialiai reikėtų sumokėti tarpininkams)

Išvada dėl vertės nustatytos naudojant pajamų metodą

Vertinamo turto vertės skaičiavimai pajamų metodu (diskontuotų pinigų srautų būdu) yra pateikti 6.5 lentelėje. Atsižvelgdami į šioje lentelėje pateiktus skaičiavimus, vertintojai nustatė, kad vertinamo turto vertė nustatyta naudojant pajamų metodą yra **490 000 Eur (keturi šimtai devyniasdešimt tūkstančių eurų)**.

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU

Vertinamo turto, esančio Palanga, Vytauto g. 150, rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, **2019 m. spalio 9 d.** yra **490 000 Eur (keturi šimtai devyniasdešimt tūkstančių eurų)**.

6.5 lentelė. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas pajamų vertės metodu (pinigų srautų diskontavimu būdu).

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bendrieji viešbučio veiklos rodikliai										
Numerių užimtumas (šešono proc.)	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%
ADR (vidutinė kambario kaina)	25,60 EUR	26,11 EUR	26,63 EUR	27,17 EUR	27,71 EUR	28,26 EUR	28,83 EUR	29,41 EUR	29,99 EUR	30,59 EUR
PAJAMOS										
Kambarių nuoma	72 069 EUR	73 511 EUR	74 981 EUR	76 480 EUR	78 010 EUR	79 570 EUR	81 162 EUR	82 785 EUR	84 440 EUR	86 129 EUR
Kitos pajamos	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR
Viso viešbučio pajamų	72 069 EUR	73 511 EUR	74 981 EUR	76 480 EUR	78 010 EUR	79 570 EUR	81 162 EUR	82 785 EUR	84 440 EUR	86 129 EUR
IŠLAIDOS										
Svečių aptarnavimo išlaidos	-18 017 EUR	-18 378 EUR	-18 745 EUR	-19 120 EUR	-19 502 EUR	-19 893 EUR	-20 290 EUR	-20 696 EUR	-21 110 EUR	-21 532 EUR
Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčiai, turto draudimas	-7 527 EUR	-7 527 EUR	-7 527 EUR	-7 527 EUR	-7 527 EUR	-7 527 EUR	-7 527 EUR	-7 527 EUR	-7 527 EUR	-7 527 EUR
Atsėjimai kapitaliniam remontui	-3 603 EUR	-3 676 EUR	-3 749 EUR	-3 824 EUR	-3 900 EUR	-3 979 EUR	-4 058 EUR	-4 139 EUR	-4 222 EUR	-4 306 EUR
Grynosios pajamos	42 921 EUR	43 936 EUR	44 959 EUR	46 009 EUR	47 080 EUR	48 172 EUR	49 286 EUR	50 421 EUR	51 581 EUR	52 763 EUR
NT teikianti grupei pajamų dalis	28 629 EUR	29 537 EUR	30 464 EUR	31 400 EUR	32 372 EUR	33 355 EUR	34 357 EUR	35 386 EUR	36 423 EUR	37 487 EUR
Diskonto norma	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Diskontuotos pajamos	25 117 EUR	26 675 EUR	28 281 EUR	29 922 EUR	31 596 EUR	33 303 EUR	35 044 EUR	36 820 EUR	38 632 EUR	40 480 EUR
Diskontuotų pajamų suma	259 187 EUR									
Tęstinumo vertė	590 000 EUR									
Diskontuota tęstinumo vertė	227 471 EUR									
Vertinamo nekilnojamojo turto vertė	486 658 EUR									
Patikslinta vertė	490 000 EUR									

6.5.3. IŠVADA DĖL TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto vertės nustatymo skirtingais metodais rezultatai yra pateikiami 6.9 lentelėje.

6.6 lentelė. Skirtingais metodais nustatytos vertės

Vertinimo metodas	Nustatyta vertinamo turto vertė
Lyginamasis metodas	710 000 Eur
Pajamų metodas	490 000 Eur

Kaip matome iš 6.9 lentelėje pateiktų turto vertės nustatymo rezultatų, vertinamo turto, esančio Palanga, Vytauto g. 150, vertės, nustatytos skirtingais metodais, skiriasi. Turto vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu yra paremti jau įvykusiais sąlyginai panašaus 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 pajamas, šias patalpas išnuomavus). Vertintojai pažymi, kad lyginamojo metodo taikymo patikimumas šiuo vertinimo atveju yra ganėtinai aukštas. Vertintojai, atsižvelgdami į esamą situaciją Palangos miesto komercinių patalpų, pastatų rinkoje – į tai, kad panašių kaip vertinamas turtas, komercinių patalpų, pastatų potencialūs pirkėjai minėtoje rinkoje dažniausiai yra potencialūs tokio turto naudotojai, kurių pagrindinis motyvas – naudoti vertinamą turtą savo tiesioginei veiklai, o ne investuotojai, kurie turtą įsigyja tikslu jį išnuomoti ir gauti pajamas iš nuomos, priėjo išvados, kad vertinamo turto vertė nustatyta lyginamuoju metodu tiksliau atspindi vertinamo turto vertę rinkoje. Pajamų metodas šiuo konkrečiu atveju gali labiau atlikti patikrinamąjį vaidmenį. Remdamiesi aukščiau išdėstytomis prielaidomis, vertintojai nustatė, kad vertinamo objekto rinkos vertė yra **710 000 Eur (septyni šimtai dešimt tūkstančių eurų)**.

6.6. NUSTATYTOS TURTO VERTĖS SĄLYGINIS PRISKYRIMAS

Viešojo įstaiga "Vaikų poilsis", a.k. 110060274, užsakymu buvo atliktas turto, esančio Palanga, Vytauto g. 150, rinkos vertės nustatymas, skirtas **užsakovui**, ar jo reikmėm. Lyginamuoju metodu nustatyta bendra viso turto rinkos vertė **820 000 Eur (aštuoni šimtai dvidešimt tūkstančių eurų)**.

Atsižvelgiant į vertinimo atvejį (turto rinkos vertės nustatymas šio turto įkeitimo tikslu) vertintojai privalo paskirstyti viso turto rinkos vertę atskiriems vertinamą objektą sudarantiems turtiniams vienetams.

6.7 lentelė. Vertinamo turto nustatytų verčių paskirstymas atskiriems turtiniams vienetams.

Vertinamas objektas	Unikalus numeris	Sąlyginė rinkos vertė, Eur
Pastatas – Poilsio pastatas	2596-8002-9019	709 000 EUR
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai	2596-8002-9020	1 000 Eur
IŠ VISO:		710 000 EUR

6.7. KOMENTARAS DĖL PVM MOKESČIO

Pažymime, kad šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė buvo paremta naudojant **lyginamąjį metodą**, kuriame turto vertės skaičiavimai buvo atliekami naudojant valstybės įmonėje Registrų centre užfiksuotus sandorius. Vertintojai pažymi, kad jiems nėra žinomos visos lyginamųjų sandorių sudarymo aplinkybės, todėl nėra tiksliai žinoma, kuriems lyginamiesiems sandoriams buvo taikytas PVM mokestis. Atsižvelgiant į tai, kad valstybės įmonėje Registrų centre fiksuojami sandoriai yra pateikiami kartu su PVM (jei šis mokestis yra taikomas), vertintojų nuomone, šiuo metodu nustatytoje turto vertėje PVM turėtų būti įskaičiuotas. Todėl manome, kad vykdant tokio turto pirkimo / pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokestį derėtų atimti iš šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės.

7. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS IR ATASKAITOS GALIOJIMAS BEI TAIKymo APRIBOJIMAI

- Ši ataskaita yra atlikta 2019 m. spalio 9 d. Vertinimo paslaugų sutarties **Nr. 68061 VAT_2019 RVI KLAI** (toliau – Sutartis) pagrindu ir yra Užsakovo nuosavybė.
- Remiantis tarp uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto ir Užsakovo sudaryta Sutartimi, visos autorinės teisės priklauso uždarajai akcinei bendrovei „OBER-HAUS“ nekilnojajamam turtui. Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, skirtas pateikti tik **užsakovui**, ar jo reikmėm. Todėl visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar cituojama jokiame viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto raštiško patvirtinimo.
- Tiek uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.
- Šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autoriai stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus ataskaitoje, vertintojai įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir ištaisyti klaidas Turto ir verslo vertinimo metodikoje numatyta tvarka.
- Vertintojų nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik vertės nustatymo dienai. Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir lemti rinkos situaciją, o taip pat ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.
- Kilus klausimų dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į šią ataskaitą pasirašiusius turto vertintojus.

GALUTINĖ IŠVADA DĖL TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto, esančio Palanga, Vytauto g. 150, **rinkos vertė** vertės nustatymo dieną, t. y. **2019 m. spalio 9 d.**, yra **710 000 Eur (septyni šimtai dešimt tūkstančių eurų)**.

Vertintojas pažymi, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų nėra iškilusio ginčo dėl turto vertės nustatymo.

Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas

Ataskaita surašyta: 2019 m. spalio 28 d.

Vertintojas: Giedrius Tamašauskas

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 000106, išduotas 2000-02-17

Vertintojas – asistentas: Ričardas Vičys

Nekilnojamojo turto vertintojo –asistento kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 001638, išduotas 2008-03-21

Asmuo, turintis teisę veikti uždarnosios akcinės bendrovės

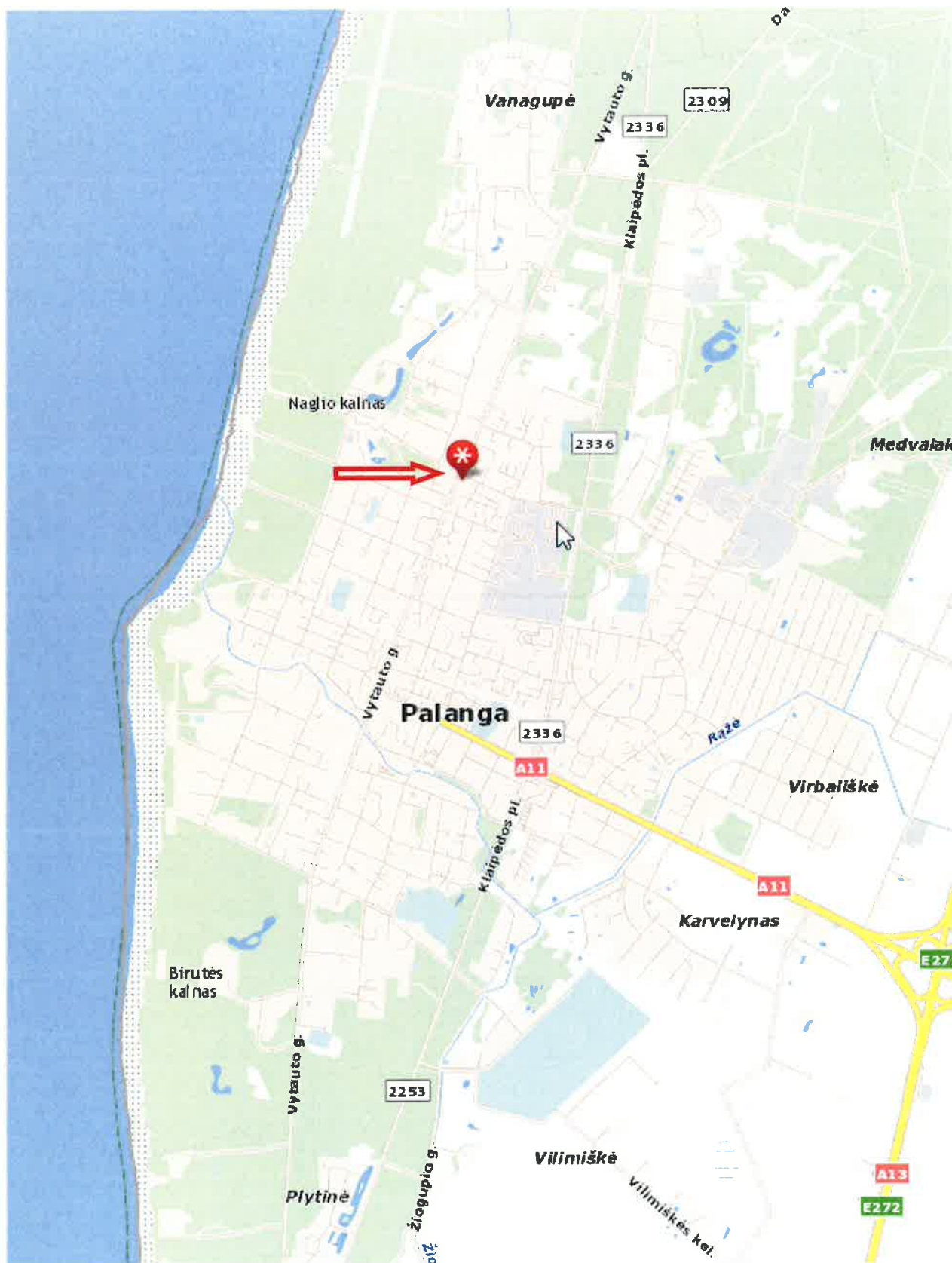
„OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas vardu: Ona Vansavičienė

(arba generalinio direktoriaus įgaliotas asmuo, įrašant vardą ir pavardę)



Tai yra paskutinis šios ataskaitos puslapis neskaitant toliau pateikiamų priedų.

I PRIEDAS. Vertinamo turto buvimo vieta



Interaktyvus Palangos miesto žemėlapis. Prieiga per internetą:
<http://www.maps.lt> [žiūrėta 2019-10-28]