



---

## NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Vertinimo objektas: Nekilnojamasis turtas - Bendrabučio patalpos

Vertinamo turto adresas: Saulėtekio al. 19, Vilnius

Vertinimo užsakovas: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a. k. 111950243

Vertinimo ataskaita Nr. VD/274-4/16

UAB Colliers International Advisors / 2017.02.17

---

# TURINYS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA (VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA)</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>2. BENDROJI DALIS</b>   | <b>6</b>  |
| 2.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS  | 6         |
| 2.2. VERTINIMO OBJEKTAS, TURTO ADRESAS, VALDYMO TEISĖ  | 6         |
| 2.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS  | 6         |
| 2.4. TURTO VERTINTOJAS   | 7         |
| 2.5. TURTO APŽIŪROS, VERTĖS NUSTATYMO IR VERTINIMO ATASKAITOS PARENGIMO DATOS                            | 7         |
| 2.6. VERTINIMO PROCESO DATOS   | 8         |
| 2.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI, METODOLOGINIAI DOKUMENTAI   | 8         |
| 2.8. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS  | 10        |
| 2.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, KURIOS GALĖTŲ TURĖTI ĮTAKOS TURTO VERTINIMUI, IR Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA | 10        |
| <b>3. RINKOS APŽVALGA</b>  | <b>14</b> |
| 3.1. MAKROEKONOMINĖ APŽVALGA   | 14        |
| 3.1.1. <i>Tendencijos</i>  | 16        |
| 3.2. VILNIAUS MIESTO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA   | 16        |
| 3.2.1. <i>Statinių statistiniai duomenys</i>   | 16        |
| 3.2.2. <i>Statistiniai rinkos duomenys</i>   | 19        |
| 3.3. RINKOS SANDORIŲ IR PASIŪLOS ANALIZĖ   | 21        |
| 3.3.1. <i>Informacija apie panašaus turto rinkos sandorius</i>   | 21        |
| 3.3.2. <i>Informacija apie panašaus turto pardavimo pasiūlymus</i>                                       | 22        |
| 3.3.3. <i>Informacija apie panašaus turto nuomos sandorius</i>   | 22        |
| 3.3.4. <i>Informacija apie panašaus turto nuomos pasiūlymus</i>  | 23        |
| <b>4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS</b>  | <b>24</b> |
| 4.1. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA, APLINKA, PASIEKIAMUMAS  | 24        |
| 4.1.1. <i>Vertinamo objekto lokacija</i>   | 24        |
| 4.1.2. <i>Vertinamo Objekto aplinka</i>  | 25        |
| 4.1.3. <i>Pasiekiamumas visuomeniniu transportu</i>  | 27        |
| 4.1.4. <i>Pasiekiamumas individualiu transportu</i>  | 28        |
| 4.1.5. <i>Parkavimas</i>   | 29        |
| 4.1.6. <i>Matomumas</i>  | 29        |
| 4.1.7. <i>Pėsčiųjų srautai</i>   | 29        |
| 4.2. VERTINAMO TURTO IDENTIFIKAVIMAS, TEISINIS REŽIMAS, INDIVIDUALŲS POŽYMAI                             | 30        |
| 4.2.1. <i>Vertinamo turto identifikavimas</i>  | 30        |
| 4.2.2. <i>Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai</i>                                  | 30        |
| 4.3. VERČIŲ ZONA   | 34        |
| 4.4. GERIAUSIAS TURTO PANAUDOJIMAS   | 34        |

|   |           |
|---|-----------|
| 4.5. POTENCIALŪS TURTO PIRKĖJAI .....   | 35        |
| 4.6. TEIGIAMOS IR NEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI TURINTYS VEIKSNIAI .....  | 35        |
| <b>5. VERTINIMO METODOLOGIJA .....</b>  | <b>36</b> |
| 5.1. SĄVOKOS, TERMINAI IR APIBRĖŽIMAI .....   | 36        |
| 5.2. VERTINIMO YPATYBĖS, VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI .....   | 38        |
| 5.3. VERTĖS NUSTATYMO METODAI .....   | 40        |
| <b>6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS .....</b>   | <b>44</b> |
| 6.1. VERTINIMO METODO (-Ų) PARINKIMAS .....   | 44        |
| 6.2. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU .....   | 45        |
| 6.2.1. Vertinimo Objekto struktūra .....  | 48        |
| 6.2.2. Potencialių bendrųjų pajamų skaičiavimas .....   | 48        |
| 6.2.3. Vertinimo Objekto užimtumas ir efektyviųjų pajamų skaičiavimas .....   | 50        |
| 6.2.4. Vertinimo Objekto išlaidų skaičiavimas .....   | 51        |
| 6.2.5. Vertinimo Objekto grynujų pajamų skaičiavimas .....  | 53        |
| 6.2.6. Kapitalizacijos normos nustatymas .....  | 53        |
| 6.3. APIBENDRINIMAS DĖL APSKAIČIUOTŲ VERČIŲ IR IŠVADOS FORMULAVIMAS .....   | 55        |
| <b>7. IŠVADA DĖL VERTINIMO OBJEKTO RINKOS VERTĖS .....</b>  | <b>56</b> |
| <b>8. PRIEDAI .....</b>   | <b>58</b> |
| 8.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS .....   | 58        |
| 8.2. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA / BUVIMO VIETA .....  | 59        |
| 8.3. VERTINAMO OBJEKTO NUOTRAUKOS .....   | 60        |
| 8.4. ŽEMĖS SKLYPO IŠTRAUKOS IŠ LIETUVOS KADASTRO ŽEMĖLAPIO .....  | 65        |
| 8.5. ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA TURINČIŲ TEISĘ<br>VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ PAŽYMĖJIMAS NR. 000081 ..... | 66        |
| 8.6. TURTO VERTINTOJŲ KVALIFIKACINIAI PAŽYMĖJIMAI .....   | 66        |
| 8.7. PROFESINĖS CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS DRAUDIMO LIUDIJIMAS (POLISAS) .....   | 67        |
| 8.8. KITI DOKUMENTAI IR PRIEDAI .....   | 67        |

# 1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA (VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA)

**VERTINIMO UŽSAKOVAS:** Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a. k. 111950243.

**VERTINIMO OBJEKTAS:** Nekilnojamasis turtas – 8.456,85 kv. m bendro ploto Bendrabučio patalpos, esančios pastate 1N12p, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19. Žemiau esančioje lentelėje pateikta vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė, kuri parengta pagal VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre įregistruotus duomenis (pilni 2016-12-15 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai pateikiami ataskaitos prieduose).

## LENTELĖ 1

Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė

| Objekto pavadinimas, paskirtis, pažymėjimas plane  | Unikalus Nr.        | Bendras plotas | Nuosavybė   |
|--|---------------------|----------------|---|
| Butas/Patalpa - Bendrabučio patalpos, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19  |                     |                |   |
| Butas/Patalpa – Bendrabučio patalpos, esančios pastate 1N12p.<br>Pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms). | 1098-5008-0016:0003 | 8.456,85 kv. m | Nuosavybės teisė. Savininkas:<br>Lietuvos Respublika;<br>Turto patikėjimo teisė:<br>Vilniaus Gedimino technikos universitetas |

**VERTINAMO TURTO ADRESAS:** Vilnius, Saulėtekio al. 19 (Registro pastaba: Patalpai nesuteiktas pilnas adresas).

**VERTINIMO ATVEJIS:** Neprivalomasis turto vertinimas kitu atveju, kai vertinimas atliekamas Užsakovo iniciatyva ir pageidavimu.

**VERTINIMO TIKSLAS:** VGTU nekilnojamojo turto – Bendrabučio patalpų (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), nurodyto darbų atlikimo sutarties priede Nr.1 (pridedamas kaip šios ataskaitos priedas) rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą).

**VERTINAMO TURTO APŽIŪROS DATA:** 2016-12-15.

**VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO DATA:** 2016-12-15.

**VERTINIMO ATASKAITOS, IŠVADOS SURAŠYMO DATOS:** nuo 2016-12-15 iki 2017-02-17.

**VERTINIMO ATASKAITOS ĮTEIKIMO UŽSAKOVUI DATA:** 2017-02-17.

**VERTINIMO METODAS (-AI):** Šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė nustatyta taikant pajamų metodą, naudojant kapitalizavimo skaičiavimo būdą.

**IŠVADA DĖL VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS:**

Vertinamo nekilnojamojo turto (vertinamo turto identifikavimo duomenys pateikiami aukščiau esančioje 1 lentelėje), esančio adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19, **rinkos vertė** turto vertės nustatymo dienai (2016-12-15), atsižvelgiant į aptartas šioje ataskaitoje sąlygas ir ribojančias aplinkybes, pirmiau išnagrinėtą informaciją, mūsų nuomone yra:

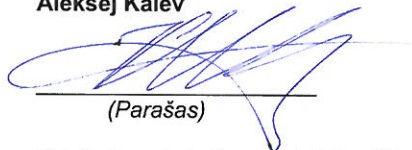
**3.746.000 Eur (trys milijonai ir septyni šimtai keturiasdešimt šeši tūkstančiai eurų).**

**Pastaba:** Ši pažyma yra parengtos turto vertinimo ataskaitos santrauka. Visos sąlygos, prielaidos ir aplinkybės išdėstytos skirtingose ataskaitos skyriuose yra neatsiejamos šios turto vertinimo ataskaitos dalys. Visi rezultatai, nuomonės ir išvados turi būti traktuojami tik visos turto vertinimo ataskaitos kontekste.

Ši pažyma parengta ne dėl to, kad tarp Užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.

UAB Colliers International Advisors  
Asocijuotas vertinimo direktorius  
Nekilnojamojo turto vertintojas

**Aleksej Kalev**



(Parašas)

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000356, išduotas Vilniuje 2006 m. birželio 2 d.

UAB Colliers International Advisors  
Vertinimo ir konsultavimo departamento direktorė  
Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas

**Ramunė Aškinienė**



(Parašas)

[rašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą Pažymėjimas Nr. 000081.

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001487, išduotas Vilniuje 2007 m. gegužės 22 d.

## 2. BENDROJI DALIS

### 2.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS

**VERTINIMO UŽSAKOVAS:** Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a. k. 111950243.

Šis individualus turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita parengta 2016-12-05 Vertinimo paslaugų teikimo sutarties Nr. 15210 pagrindu (UAB Colliers International Advisors suteiktas vidinis sutarties numeris VD/274/16). Ši sutartis sudaryta tarp turto vertinimo įmonės UAB Colliers International Advisors (įmonės kodas 302424118), atstovaujamos direktorės Ramunės Aškinienės ir turto vertinimo Užsakovo - Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a. k. 111950243, teisinė forma – viešoji įstaiga, buveinės adresas – Saulėtekio al. 11, LT-10223, Vilnius, duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, registro tvarkytojas – Valstybės įmonė Registrų centras), atstovaujamo rektoriaus Alfonso Daniūno, veikiančio pagal universiteto statutą. Turto vertinimo ataskaita parengta gavus Užsakovo prašymą nustatyti turto rinkos vertę kitu atveju - neprivalomasis turto vertinimas, kai vertinimas atliekamas Užsakovo iniciatyva ir pageidavimu, kitu tikslu (rinkos vertės nustatymas, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto pardavimo kainą).

### 2.2. VERTINIMO OBJEKTAS, TURTO ADRESAS, VALDYMO TEISĖ

**VERTINIMO OBJEKTAS:** Nekilnojamas turtas – 8.456,85 kv. m bendro ploto Bendrabočio patalpos, esančios pastate 1N12p, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19. Žemiau esančioje lentelėje pateikta vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė, kuri parengta pagal VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre įregistruotus duomenis (pilni 2016-12-15 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai pateikiami ataskaitos prieduose).

#### LENTELĖ 2

Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė

| Objekto pavadinimas, paskirtis, pažymėjimas plane  | Unikalūs Nr.        | Bendras plotas | Nuosavybė   |
|--|---------------------|----------------|---|
| <b>Butas/Patalpa - Bendrabočio patalpos, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19</b>   |                     |                |   |
| Butas/Patalpa – Bendrabočio patalpos, esančios pastate 1N12p.<br>Pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms). | 1098-5008-0016:0003 | 8.456,85 kv. m | Nuosavybės teisė. Savininkas:<br>Lietuvos Respublika;<br>Turto patikėjimo teisė:<br>Vilniaus Gedimino technikos universitetas |

**VERTINAMO TURTO ADRESAS:** Vilnius, Saulėtekio al. 19 (Registro pastaba: Patalpai nesuteiktas pilnas adresas).

### 2.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS

Turto vertinimo tikslas ir atvejis suformuoti remiantis Užsakovo prašymu nustatyti vertinimo Objekto rinkos vertę pagal 2016-12-05 Vertinimo paslaugų teikimo sutartį Nr. 15210 (UAB Colliers International Advisors suteiktas vidinis sutarties numeris VD/274/16), vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (4 straipsnio 3 punktu) ir Lietuvos



Respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (Turto ir verslo vertinimo metodikos 8.6 punktu).

**VERTINIMO ATVEJIS:** Neprivalomasis turto vertinimas, kai vertinimas atliekamas Užsakovo iniciatyva ir pageidavimu.

**VERTINIMO TIKSLAS:** VGTU nekilnojamojo turto – Bendrabučio patalpų (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), nurodyto darbų atlikimo sutarties priede Nr.1 (pridedamas kaip šios ataskaitos priedas) rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą).

## 2.4. TURTO VERTINTOJAS

Turtą įvertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB Colliers International Advisors (įmonės kodas 302424118; teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė; buveinės adresas A. Goštauto g. 40B, LT-03163, Vilniaus m., Vilniaus m. sav.; duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, registro tvarkytojas - Valstybės įmonės Registrų centras Vilniaus filialas; Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą Pažymėjimas Nr. 000081, įrašymo data - 2012 m. rugpjūčio 1 d., pagrindas - Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymas Nr. B1-38; Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 038533 laikotarpiui 2016-08-12 iki 2017-08-11, išduotas „BTA Insurance Company“ SE filialo Lietuvoje), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė Ramunė Aškinienė (nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001487, išduotas Vilniuje 2007 m. gegužės 22 d.), nekilnojamojo turto vertintojas Aleksej Kalev (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000356, išduotas Vilniuje 2006 m. birželio mėn. 2 d.). Turto vertinimo ataskaitą peržiūrėjo ir pasirašė įgaliotasis įmonės atstovas Vertinimo ir konsultavimo departamento direktorė Ramunė Aškinienė.

## 2.5. TURTO APŽIŪROS, VERTĖS NUSTATYMO IR VERTINIMO ATASKAITOS PARENGIMO DATOS

Vertinamas turtas buvo apžiūrėtas vietoje ir nufotografuotas 2016 m. gruodžio 15 d. turto vertintojo (UAB Colliers International Advisors, įmonės kodas 302424118) atstovės – Vertinimo ir konsultavimo departamento direktorės ir nekilnojamojo turto vertintojos asistentės Ramunės Aškinienės. Turto apžiūra buvo organizuota ir suderinta su vertinamo turto užsakovo (Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a. k. 111950243) atstovais. Turto apžiūroje dalyvavo Užsakovo (Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a. k. 111950243) atstovas – Pastatų eksploatavimo skyriaus vyresnysis specialistas Mindaugas Mėlinauskas. Turto apžiūros metu buvo fiksuojamos turto kokybinės charakteristikos ir fizinė būklė, surašytas vertinamo turto apžiūros aktas. Vertinamo turto nuotraukos pateiktos šios ataskaitos prieduose. Vertinamo turto vertės nustatymo data - 2016 m. gruodžio 15 d. (faktinė turto apžiūros data). Turto vertinimo ataskaita parengta ir surašyta per laikotarpį nuo 2016 m. gruodžio 15 d. iki 2017 m. vasario 17 d., ir įteikta Užsakovui 2017 m. vasario 17 d.

## 2.6. VERTINIMO PROCESO DATOS

**VERTINAMO TURTO APŽIŪROS DATA:** 2016-12-15.

**VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO DATA:** 2016-12-15.

**VERTINIMO ATASKAITOS, IŠVADOS SURAŠYMO DATOS:** nuo 2016-12-15 iki 2017-02-17.

**VERTINIMO ATASKAITOS ĮTEIKIMO UŽSAKOVUI DATA:** 2017-02-17.

## 2.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI, METODOLOGINIAI DOKUMENTAI

Nustatant turto rinkos vertę vertintojai naudojo:

- 2016-12-15 VĮ Registrų centras Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašais, reg. Nr.: 10/201169; 10/201170; 1/40729;
- Nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylos Nr. 13/15486 (3v tomas) kopija;
- Žemės sklypo plano M 1:2000, 2000-10-10 Panaudos sutarties Nr. 72 K01/2000-23512 „Dėl valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės suteikimo naudotis“ bei 2007-07-04 Susitarimo Nr. K01/2007-837 „Dėl 2000-10-10 Valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 72 K01/2000-23512 dalinio pakeitimo“ kopijomis;
- Draudimo poliso, serija LD Nr. 105488654; Nr. 375495600, dviejų lapų kopijomis;
- Kita vertinimo Užsakovo ir turto savininko atstovų pateikta informacija apie vertinamą turtą;
- Žemės sklypų ištraukomis iš Lietuvos kadastro žemėlapių ([www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt));
- Skaitmeniniu Lietuvos žemėlapiu ([www.maps.lt](http://www.maps.lt));
- Skaitmeniniais žemėlapiais ([www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/); <https://maps.google.com>);
- Viešojo transporto tinklapių informacija ([www.stops.lt](http://www.stops.lt); [www.trafi.lt](http://www.trafi.lt));
- VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto kadastro ir registro, Juridinių asmenų registro informacija, Nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazėmis, rinkos apžvalgomis, masinio vertinimo dokumentais ir kita tinklalapio informacija ([www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt));
- NT Sandoriai.lt nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazėmis ([www.ntsandoriai.lt](http://www.ntsandoriai.lt));
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos tinklalapio informacija ([www.avnt.lt](http://www.avnt.lt));
- Lietuvos Respublikos finansų ministerijos tinklalapio informacija ([www.finmin.lt](http://www.finmin.lt));
- Lietuvos statistikos departamento duomenimis ir tinklalapio informacija ([www.stat.gov.lt](http://www.stat.gov.lt));
- Lietuvos banko duomenimis ir tinklalapio informacija ([www.lbank.lt](http://www.lbank.lt));
- Valstybinės mokesčių inspekcijos tinklalapio informacija ([www.vmi.lt](http://www.vmi.lt));
- UAB Colliers International Advisors duomenų bazėmis, rinkos analizėmis ir informacija apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje;
- Lietuvos turto vertintojų asociacijos, Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacijos, Lietuvos Respublikos audito, apskaitos, ir turto vertinimo instituto, Turto vertinimo priežiūros tarnybos, taip pat kitų įmonių ir organizacijų rengiamų mokymo kursų, seminarų, konferencijų medžiaga (1994 – 2017 m.);
- Turto vertintojo atliktų vertinimo darbų archyvu;



- Informacija surinkta iš nekilnojamojo turto skelbimų portalų (www.aruodas.lt; www.city24.lt; www.domoplius.lt; www.ntzemelapis.lt; www.alio.lt; www.litectus.lt; www.dnbustas.lt; www.turtas.lt; www.evarzytynes.lt; www.remax.lt; kt.);
- Informacija surinkta iš Lietuvos komercinių bankų (SEB, Swedbank, DNB, Nordea, Danske Bank, Citadele, Šiaulių bankas, Medicinos bankas, kt.), auditorių, teisininkų ir finansų konsultantų (KPMG, Deloitte, PricewaterhouseCoopers, Sorainen, Cobalt, Valiunas Ellex, Tark Grunte Sutkiene, Keystone Advisers, kt.), nekilnojamojo turto fondų, savininkų, valdytojų, naudotojų, vystytojų, projektuotojų ir statytojų (East Capital, Lords LB, Northern Horizon Capital (buvęs BPT), Capital Mill, Technopolis, Linstow, EFTEN Capital, Nordic&Baltic Property Group, Hili Properties, Prosperus, Partners Group, Geneba, Zenith Capital management, Eika, YIT Kausta, MG Valda, Hanner, PST, Vastint (buvęs Pinus Proprius), Homburg, Baltic Red, Contestus, Baltic Engineers, Caverion, kt.), nuomininkų, nekilnojamojo turto agentūrų, brokerių (Colliers, Newsec, Ober-Haus, Inreal, Centro Kubas, Remax, DNB būstas, kt.) bei kitų šaltinių;
- Turto natūriniais stebėjimais ir foto nuotraukomis (pateiktos ataskaitos prieduose);
- Kita vertinimo Užsakovo ir turto savininko atstovų suteikta informacija apie vertinimo Objektą bei žodiniais paaiškinimais, gautais turto apžiūros metu.

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai:

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr.74-2262, Nr. 77, Nr. 80, Nr. 82);
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo, 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktuali redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139);
- Turto ir verslo vertinimo metodika patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 2012-05-13, Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“, 2013-05-31, Nr. 1K-194 (Žin. 2013, Nr. 59-2952);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ 2012-04-27, Nr. 1K-160 (Žin. 2012, Nr. 50-2503);
- Tarptautiniai vertinimo standartai 2013 (TVS 2013) (vertimas iš anglų k.). Vilnius, 2013;
- Europos vertinimo standartai 2012, septintasis leidimas (EVS 2012) (vertimas iš anglų k.). LTVA, Vilnius, 2012;
- Europos vertinimo standartai 2016, aštuntas leidimas (EVS 2016). TEGOVA, 2016;
- Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai, parengti ir išleisti Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacijos, Lietuvos turto vertintojų asociacijos. – Vilnius, 2005;
- Vertintojo asistento kvalifikacijos egzamino testai. Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo institutas. Vilnius, 2000;
- Galinienė, B. Turto ekonomika ir vertinimas: mokomoji metodinė priemonė. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 1999;
- Galinienė, B. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2004.

## 2.8. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Šioje ataskaitoje pateikiami atliktų Objektų tyrimų ir analizės rezultatai. Be to, ataskaitoje pateikiama apibendrinta informacija, kuria naudotasi, bei metodika, kuria vadovavautasi skaičiuojant vertę, o taip pat įvairūs veiksniai, turėję įtakos vertės nustatymui. Vertinimo procesą sudaro bendrojo pobūdžio ir specifinių duomenų apie Objektą rinkimas, tikrinimas ir analizė.

Rengiant šią ataskaitą, buvo atlikti žemiau išvardinti veiksmai:

- Gautas vertinimo Užsakovo prašymas nustatyti turto rinkos vertę.
- Su Užsakovu sudaryta rašytinė sutartis ir suformuluotas vertinimo atvejis - neprivalomasis turto vertinimas, kai vertinimas atliekamas Užsakovo iniciatyva ir pageidavimu, bei tikslas - rinkos vertės nustatymas, kitu tikslu (siekiant nustatyti nekilnojamojo turto pardavimo kainą).
- Nustatomas vertės nustatymo pagrindas – rinkos vertės pagrindas.
- Nustatoma vertės nustatymo data, kuria galioja nuomonė dėl turto vertės – 2016-12-15 (faktinė turto apžiūros data).
- Numatyti vertinimo apribojimai, prielaidos, sąlygos ir ypatybės.
- Nustatytas vertinamo turto egzistavimo faktas: vertinamas turtas apžiūrėtas vietoje, įvertintos jo kokybinės ir fizinės charakteristikos, ypatumai, būklė, surinkta informacija apie inžinerines komunikacijas, privažiavimo kelius, infrastruktūrą.
- Surašytas vertinamo Objekto apžiūros aktas.
- Ištirta turto aplinka, siekiant nustatyti kaimynystėje esančius panašius nekilnojamojo turto Objektus ir jų įtaką nagrinėjamam turtui.
- Ieškant turto valdymo apribojimų, buvo peržiūrėti Valstybės įmonės Registrų centras išrašai. Buvo gauti atitinkami duomenys apie nuosavybės ir kitas daiktines teises, juridinius faktus, įrašų padarymo datas.
- Atlikti nekilnojamojo turto rinkos tyrimai, pirkimo – pardavimo, nuomos ir pasiūlos analizė.
- Atsižvelgiant į vertinamo turto pobūdį bei turto vertinimo atvejį ir tikslą, parinktas turto vertinimo metodas (-ai), atlikti vertinamo turto vertės skaičiavimai ir nustatyta vertinamo turto rinkos vertė.
- Atsižvelgiant į vertinimo atvejį ir tikslą, suformuluota išvada dėl vertinamo turto rinkos vertės ir parengta ši vertinimo ataskaita.

Manome, kad turimų duomenų kiekio ir kokybės pakanka išvadoms pagrįsti.

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

Vertinimas atliktas laikantis Lietuvos Respublikoje nustatytų teisinių ir metodinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 2.7 skyriuje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais. Reikšmingos prielaidos, sąlygos ir aplinkybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Šis vertinimas atliktas prisilaikant vertintojo profesinės etikos reikalavimų, vadovaujantis Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksu (Žin. 2012, Nr. 50-2503), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), Turto ir verslo vertinimo metodika (Žin. 2012, Nr. 50-2502), Europos vertinimo standartais (EVS), Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS).

Vertintojas netyrė nuosavybės teisių į vertinamą turtą ar tų teisių apsunkinimo klausimų kitaip, negu tai pateikta 2016-12-15 VĮ Registrų centras Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose (dokumento kopijos pateiktos ataskaitos skaitmeniniuose prieduose).

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos analizės rezultatais, sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, atliekant vertinimą - nėra. Specialiųjų sąlygų, prielaidų ar aplinkybių taip pat nenustatyta. Tačiau kai kurie duomenys turėjo būti atitinkamai interpretuojami, pritaikant juos šiam konkrečiam darbo tikslui. Dėl šių aplinkybių nustatoma turto vertė bei ataskaitoje esančios nuomonės, išvados ir analizės duomenys pateikiami sąlygojami šių ypatybių, prielaidų ir ribojančių sąlygų:

- Nuosavybės teisė į vertinamą turtą yra tvirta ir „prekinė“, t.y. vertinamas turtas gali būti rinkos sandorio Objektu.
- Atliekant vertinimą, remtasi šalies nekilnojamojo turto rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimu, rinkos konjunktūra, bei stebėjimų rezultatais.
- Atliekant vertinimą, buvo įvertinti išoriniai veiksniai, demografiniai pokyčiai, atsižvelgta į ekonominius, fizinius, funkcinus, teisinius veiksnus, socialines charakteristikas, Objekto naudingumą esamomis sąlygomis, bei visas aplinkybes ir ypatumus, kurie įtakoja jo vertę.
- Vertinimo Objektas buvo apžiūrėtas vietoje 2016-12-15, siekiant nustatyti jo fizines charakteristikas, ypatumus, būklę, prieigą, infrastruktūros gerinimo poreikius ir pan. Taip pat naudojamos vertinimo Užsakovo ir turto savininko atstovų paaiškinimais turto apžiūros metu.
- Vertinamo turto rinkos vertė skaičiuota, atsižvelgiant į vertinimo Objekto buvimo vietą, esamas inžinerines komunikacijas bei kitus rinkos vertę įtakančius faktorius ir aplinkybes.
- Turto vertintojas pripažįsta, kad vertinimo išvadų objektyvumas priklauso nuo turimų rinkos rezultatų, statistinių duomenų patikimumo, vertintojo žinių ir praktinės patirties.
- Vertinimas atliekamas, remiantis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimu bei stebėjimų rezultatais, rinkos konjunktūra.
- Turto vertintojas negali atsakyti už juridinius klausimus, kadastrinius matavimus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turtą įtakančias sąlygas, aplinkosaugines, technines ir panašias sąlygas, dėl kurių vertinamojo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne. Visas šias aplinkybes apsprendžia VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre įregistruoti duomenys, kuriais vertintojas ir rėmėsi.
- Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek buvo manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti.
- Šioje ataskaitoje pateikti duomenys ir informacija surinkta iš įvairių šaltinių, tačiau dėl objektyvių priežasčių nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą.
- Turto vertintojas neatliko tyrimų dėl toksinių ar kitokių pavojingų medžiagų egzistavimo, todėl negali garantuoti, kad tai neturės įtakos nustatytai vertei. Atliekant vertinimą remtasi prielaida, jog esamu momentu jokių toksinių, pavojingų ar nuodingų medžiagų vertinamas Objektas ar jį supanti aplinka neturi. Tai gali atlikti tik atitinkamos institucijos, o atitinkamų duomenų Užsakovas nepateikė.

- Atliekant šį vertinimą buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti vertei įtakos neturi, nes apžiūros metu vertintojo stebėtus turto ir aplinkos išorinius požymius tai nenustatyta. Taip pat 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.
- Turto vertintojas vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame Nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių, nes tai nėra vertintojo kompetencija ir vertintojas šios informacijos netikrino.
- Turto vertintojas pažymi, kad su proceso dalyviais neturi turtinių nei giminystės ryšių, nepriklauso nuo komercinių ir asmeninių suvaržymų, todėl vertinimas nešališkas, o ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos.
- Reikšmingos prielaidos ir vertinimo ypatybės nurodytos ataskaitoje. Turto vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai, informacija ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos Objekto vertei.
- Išvadą dėl vertės turto vertintojas suformulavo, remdamasis rinkos duomenų analize, asmenine nuomone apie vertinamo turto naudingumą.
- Turto vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl Objekto vertės, išaiškėjus kitokioms, vertintojui vertinimo metu nežinomoms Objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, turto vertintojas neturėjo, neturi ir neketina turėti turtinių interesų vertintame Objekte bei su asmenimis, susijusiais su šio turto įvertinimu.
- Ataskaitoje nustatyta turto vertė nurodytu tikslu vertinimo dieną. Tiek UAB Colliers International Advisors, tiek šią ataskaitą pasirašęs turto vertintojas neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir sutartyje nurodytiems vertinimo atvejui ir tikslui.
- Šią ataskaitą pasirašęs vertintojas neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autorius 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.
- Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas.
- Vertintojo nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik vertės nustatymo dienai. Vertintojas 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.

- Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo ir su juo susijusių teisinių aktų.
- Parengta ataskaita yra Užsakovo nuosavybė ir jos viešumas yra apibrėžtas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 24 straipsnyje.

**Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais autorių parašais ir patvirtinta įmonės antspaudu.**

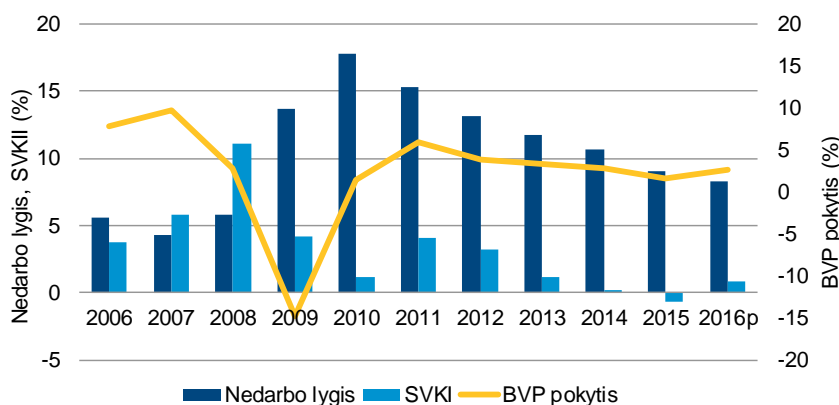
### 3. RINKOS APŽVALGA

#### 3.1. MAKROEKONOMINĖ APŽVALGA

Nepaisant tolesnio vidaus vartojimo augimo, gerėjančios verslo aplinkos ir nuolat mažėjančio nedarbo lygio, Lietuvos ekonomikos augimas 2015 m. buvo beveik du kartus lėtesnis nei 2014 m. ir BVP augimas siekė 1,6% (1,4% sumažėjimas). Šį pokytį labiausiai lėmė įvykiai, susiję su geopolitine situacija (prekybos apribojimai, emigracija, Rusijos ekonomikos stagnacija), bei lėtėjanti statybos sektoriaus plėtra, lyginant su 2014 m. Nepaisant to, vidaus vartojimas išliko vienu pagrindinių šalies ekonomikos variklių kartu su palyginti pozityviais eksporto rodikliais. 2016 m. I pusm. pademonstravo gerą metų pradžią – BVP augo 2,1% (0,5% daugiau nei 2015 m.). Tai siejama su gerėjančiais transporto ir gamybos sričių rezultatais bei tolimesniu mažmeninės ir didmeninės prekybos augimu. Yra tikimasi, kad iki 2016 m. pabaigos BVP augimas pasieks 2,6%, o tam didžiausią įtaką darys vidaus paklausa.

#### PAVEIKSLAS 1

Pagrindiniai Lietuvos makroekonominiai rodikliai



p - prognozė

Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Finansų ministerija

Suderintas vidutinis metinis vartotojų kainų indeksas buvo neigiamas beveik visus metus ir 2015 m. pabaigoje siekė -0,7%. Šiam pokyčiui didžiausią įtaką darė krentančios naftos kainos, kurios lėmė transporto kainų mažėjimą (-7,2%) bei būsto, vandens, elektros, dujų ir kito kuro neigiamus kainų pokyčius (-3,5%). 2015 m. sausio 1 d. Lietuva įstojo į euro zoną, o su šiuo pokyčiu atėjo ir spekuliacijų banga apie kylančias kainas, tačiau didžiausi kainų augimo pokyčiai buvo stebimi tik paslaugų sektoriuje (restoranų ir viešbučių paslaugų kainos augo 4,8%, sveikatos paslaugos brango 2,7%, įvairios prekės ir paslaugos ūgtelėjo 2,5%).

2016 m. I pusm. suderintas vidutinis metinis vartotojų kainų indeksas augo 0,5%, lyginant su tuo pačiu periodu praėjusiais metais. Tam didžiausios įtakos turėjo augančios kainos šiose kategorijose: sveikata (3,4%), švietimas (3,9%), drabužiai ir avalynė (3,2%). Be to, didžiausias kainų augimas buvo stebimas viešbučių ir restoranų veikloje (4,8%). Šis kainų augimas labiausiai siejamas su augančia vidaus paklausa bei artėjančiu vasaros sezonu.

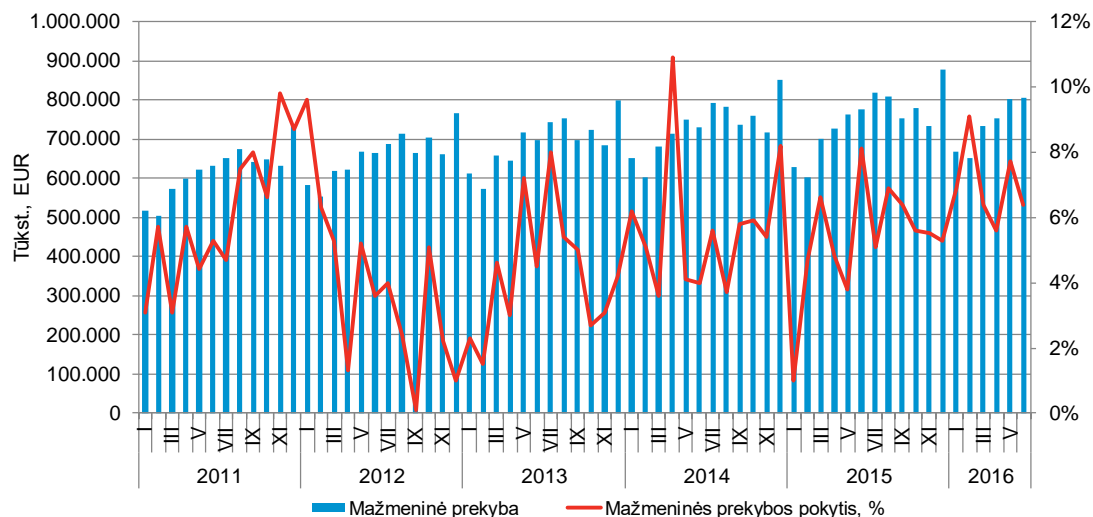
Remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, situacija darbo rinkoje ir toliau išliko pozityvi. 2015 m. nedarbo lygis pasiekė 9,1% (-1,6%, lyginant su 2014 m.), tuo tarpu bruto darbo

užmokestis per metus padidėjo 5,1% Vis tik tam tikri neigiami aspektai išliko: aukštas jaunimo nedarbo lygis (16,7%) bei netolygus skirtingų lyčių nedarbas (10,2% vyrų ir 8,0% moterų).

2016 m. I pusm. nedarbo lygis pasiekė 8,1%, tad lyginant šį laikotarpį su 2015 m. I pusm. pastebimas 1,6% sumažėjimas. Visgi, tikimasi, kad iki 2016 m. pabaigos nedarbo lygis susibalansuos ir pasieks 8,3%, išlaikant ankstesnes tendencijas kartu su rinkoje naujai besikuriančiomis kompanijomis, kurios kuria naujas darbo vietas bei geresnes darbo sąlygas su papildomomis socialinėmis garantijomis.

## PAVEIKSLAS 2

Mažmeninės prekybos apimtys ir pokyčiai ketvirčiais



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Mažmeninę prekybą Lietuvoje teigiamai veikė realiojo darbo užmokesčio didėjimas (5,8%), tad 2015 m. pabaigoje buvo fiksuojamas 4,3% metinis mažmeninės prekybos augimas. Metų pradžia nebuvo tokia sėkminga, nes sezoniniai svyravimai ir nacionalinės valiutos pasikeitimas lėmė sulėtėjusį mažmeninės prekybos augimą 2015 m. I ketv. (2,9%, lyginant su praėjusių metų atitinkamu ketvirčiu), tačiau likusi metų dalis buvo kur kas palankesnė ir vidaus vartojimas išliko vienu pagrindinių šalies ekonomikos augimo variklių.

Kiek intensyvesnis augimas buvo fiksuojamas 2016 m. I pusm., kai mažmeninės prekybos augimas pasiekė 7,0%, lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu. Augimas buvo stebimas tiek mažmeninėje prekybos maistu, gėrimais ir tabaku (5,0%), tiek prekyboje ne maisto produktais (5,9%), kas atspindi gerėjančią ekonominę situaciją bei augančią perkamąją galią.

## LENTELĖ 3

Pagrindinių Lietuvos ekonominių rodiklių dinamika ir prognozės

|   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009  | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 I pusm. | 2016p |
|---|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|--------------|-------|
| Nominalusis BVP, EUR mlrd.                            | 24,1 | 29,0 | 32,7 | 26,9  | 28,0 | 31,2 | 33,3 | 35,0 | 36,4 | 37,2 | 18,1         | n/a   |
| BVP grandine susieta apimtimi, EUR mlrd.              | 28,4 | 31,5 | 32,3 | 27,6  | 28,0 | 29,7 | 30,9 | 31,9 | 32,9 | 33,5 | 16,2         | 34,4  |
| BVP augimas, %  | 7,4  | 11,1 | 2,6  | -14,8 | 1,6  | 6,1  | 3,8  | 3,3  | 2,9  | 1,6  | 2,1          | 2,6   |
| Pramonės gamyba, %                                    | 5,4  | 1,5  | 4,9  | -13,8 | 6,3  | 6,4  | 3,7  | 3,3  | 3,8  | 4,8  | 2,8          | n/a   |
| Nedarbo lygis, %                                      | 5,6  | 4,3  | 5,8  | 13,7  | 17,8 | 15,3 | 13,4 | 11,8 | 10,7 | 9,1  | 8,1          | 8,3   |
| Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio augimas, % | 17,2 | 20,5 | 19,4 | -4,4  | -3,3 | 2,9  | 3,8  | 5,1  | 4,8  | 5,1  | 6,9*         | 5,7   |
| Valdžios sektoriaus skola, % BVP                      | 17,9 | 16,8 | 15,5 | 29,5  | 38,5 | 39,4 | 38,3 | 36,6 | 38,3 | 42,7 | 40,1*        | n/a   |
| SVKI vid., %  | 3,8  | 5,8  | 11,1 | 4,2   | 1,2  | 4,1  | 3,2  | 1,2  | 0,2  | -0,7 | 0,5          | 0,9   |



|  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016<br>I pusr. | 2016p |
|--|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|-----------------|-------|
| SSKI vid., %                             | 9,8   | 13,8  | 9,5   | -10,6 | -4,3 | 3,9  | 3,7  | 3,9  | 2,4  | 1,6  | 1,4             | n/a   |
| Fiskalinis balansas, % BVP               | -0,4  | -1,0  | -3,3  | -9,5  | -7,2 | -5,5 | -3,0 | -2,6 | -0,7 | n/a  | -0,1*           | n/a   |
| Eksportas, EUR mlrd.                     | 11,3  | 12,5  | 16,1  | 11,8  | 15,7 | 20,2 | 23,0 | 24,5 | 24,4 | 22,9 | 10,7            | n/a   |
| Importas, EUR mlrd.                      | 15,4  | 17,8  | 21,1  | 13,1  | 17,7 | 22,8 | 24,9 | 26,2 | 26,5 | 25,4 | 11,8            | n/a   |
| Einamosios sąskaitos balansas, EUR mlrd. | -2,6  | -4,1  | -4,2  | 1,0   | 0,0  | -1,2 | -0,1 | 0,4  | 0,1  | 0,4  | 0,0*            | n/a   |
| Einamosios sąskaitos balansas, % BVP     | -10,6 | -14,4 | -12,9 | 3,7   | 0,1  | -3,7 | -0,2 | 1,2  | 0,4  | -1,7 | -0,1*           | -0,1  |
| Akumuliuotos TUI, EUR mlrd.              | 8,4   | 10,3  | 9,2   | 9,2   | 10,0 | 11,0 | 12,1 | 12,7 | 12,9 | 13,3 | 12,9*           | n/a   |

p - prognozė

Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Finansų ministerija, Lietuvos bankas

### 3.1.1. Tendencijos

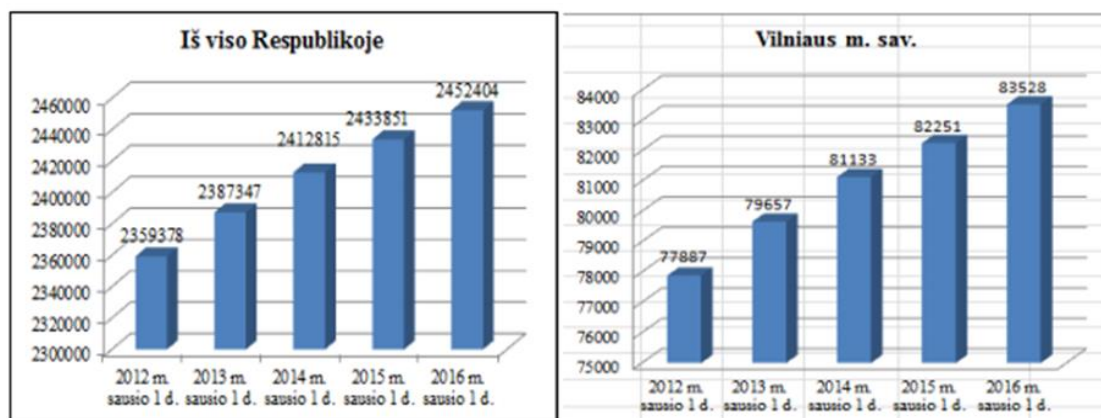
- Gerėjančios darbo sąlygos bei augantis namų ūkių optimizmas teigiamai veikė vidaus vartojimą, kuris išliko vienu pagrindinių Lietuvos ekonomikos augimo variklių. Didžiausias barjeras tolimesniam šalies vystymuisi išlieka geopolitinis nestabilumas ir eksporto į Rusiją apribojimai.
- Nepaisant to, kad integracija į euro zoną, gyventojų akimis, atnešė infliacijos protrūkį (statistinė informacija byloja apie atvirkštinį procesą), žemesnės palūkanų normos, stipresni prekybiniai ryšiai bei turistų srautų augimas turėtų suteikti teigiamą impulsą tolesniam Lietuvos ekonomikos augimui.
- Tarptautinių kompanijų plėtra bei valdžios sprendimas pakelti minimalų darbo užmokestį net du kartus per 2016 m. teigiamai veiks darbo rinką, kurioje numatomas tolesnis nedarbo mažėjimas bei darbo užmokesčio augimas.
- Elektroninė komercija ir toliau išlaikys augimo tendenciją dėl didėjančio vartotojų poreikio prekes gauti greičiausiu ir patogiausiu būdu bei sparčiai populiarėjančio personalizuoto marketingo.

## 3.2. VILNIAUS MIESTO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

### 3.2.1. Statinių statistiniai duomenys

## PAVEIKSLAS 3

Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika



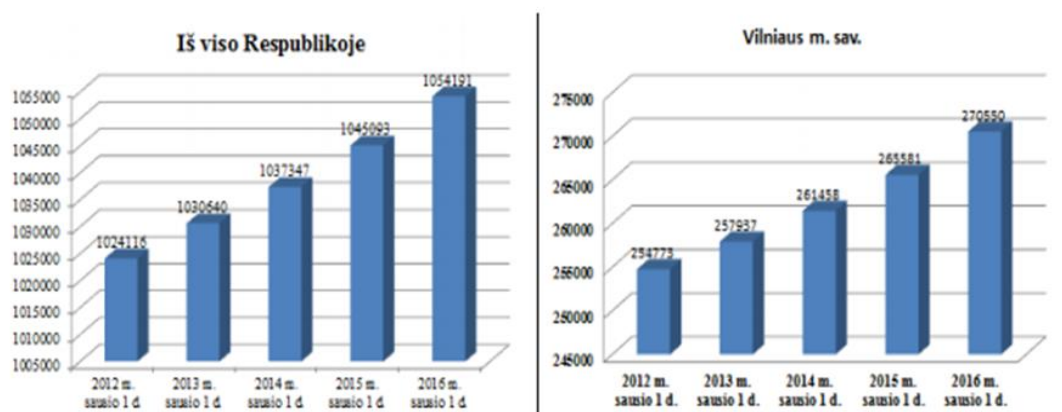
Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2016-01-01 įregistruoti 83.528 pastatai, tai yra 1,55 proc. daugiau nei 2015-01-01. 2012–2014 metais metinis įregistruotų pastatų

skaičiaus procentinis pokytis buvo didesnis – 2013 metų pradžioje siekė 2,27 proc. daugiau nei 2012-01-01, 2014-01-01 įregistruota 1,85 proc. daugiau pastatų nei 2013-01-01, 2015-01-01 pastatų įregistruota 1,38 proc. daugiau nei 2014-01-01.

Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius Lietuvoje kasmet didėja. Per 2015 metus patalpų skaičius padidėjo 0,86 proc. iki 1,05 mln. patalpų, tai yra didžiausias metinis pokytis penkerių metų laikotarpiu. Pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų duomenis metų pradžioje, 2013-01-01 šis pokytis siekė 0,63 proc., 2014-01-01 – 0,65 proc. ir 2015-01-01 – 0,74 proc. metinį padidėjimą.

#### PAVEIKSLAS 4

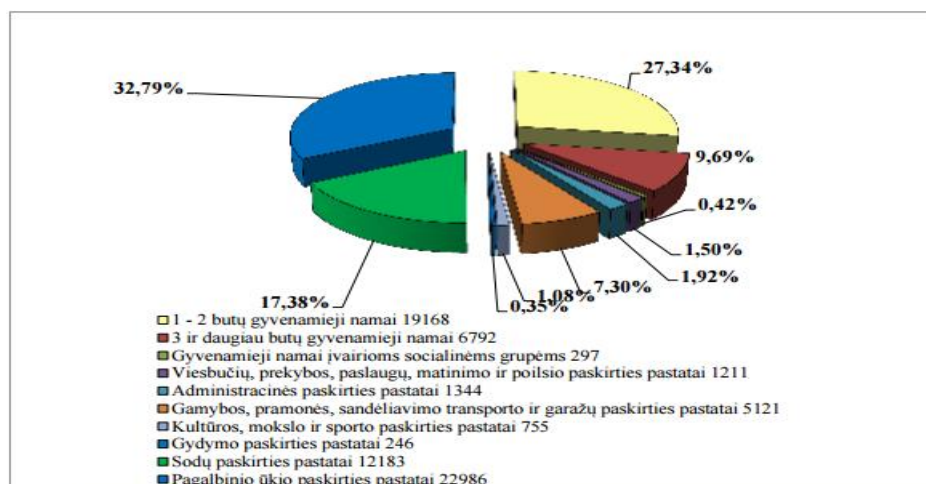
##### Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika



Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2016-01-01 įregistruotos 270.550 patalpos, tai yra 1,87 proc. daugiau nei prieš metus. Ankstesniais laikotarpiais 2013, 2014 ir 2015 metų pradžios duomenimis įregistruotų patalpų skaičius didėjo atitinkamai 1,23 proc., 1,35 proc. ir 1,55 proc. per metus.

#### PAVEIKSLAS 5

##### Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto sav. pagal naudojimo paskirtį 2016 m. sausio 1 d.

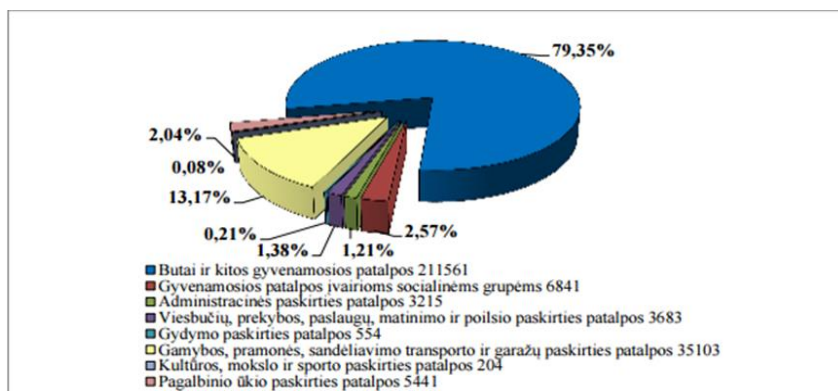


Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre 2016 m. sausio 1 d. įregistruotų pastatų skaičius pagal naudojimo paskirtį pasiskirsto taip: pagalbinio ūkio pastatai, vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai ir sodų paskirties pastatai sudaro didžiausią dalį – atitinkamai 32,79 proc., 27,34

proc. ir 17,38 proc., trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamieji namai sudaro 9,69 proc., gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatai – 7,30 proc., administracinės paskirties pastatai – 1,92 proc., viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatai – 1,50 proc., kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 1,08 proc., mažiau nei vieną procentą visų nekilnojamojo turto objektų sudaro gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms (0,42 proc. bei gydymo paskirties pastatai (0,35 proc.).

#### PAVEIKSLAS 6

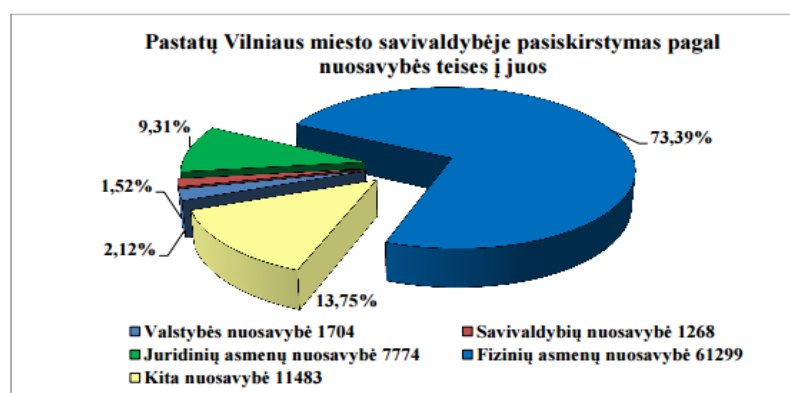
Patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto sav. pagal naudojimo paskirtį 2016 m. sausio 1 d.



Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2016 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota butų ir kitos gyvenamosios paskirties patalpų – 211.561 (79,35 proc.), mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – 204 (0,08 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 35.103 (13,17 proc.), gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 6.841 (2,57 proc.), įregistruotų pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 5.441 (2,04 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties – 3.683 (1,38 proc.), administracinės paskirties – 3.215 (1,21 proc.), gydymo paskirties – 554 (0,21 proc.).

#### PAVEIKSLAS 7

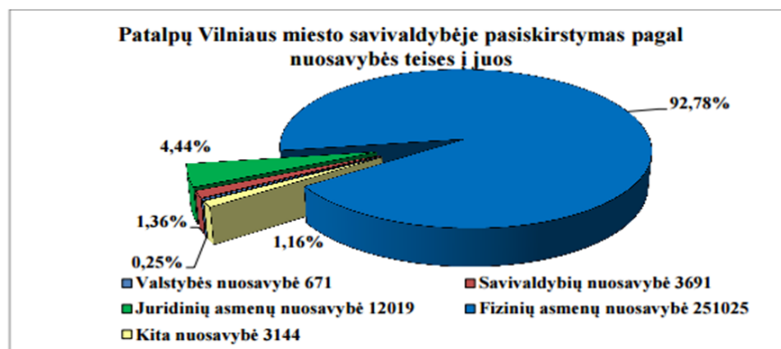
Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto sav. pagal nuosavybės teises į juos 2016 m. sausio 1 d.



Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į pastatus 2016 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų – 61.299 (73,39 proc.), mažiausiai įregistruota savivaldybės nuosavybės pastatų – 1.268 (1,52 proc.). Valstybei nuosavybės teise priklauso 1.704 pastatai (2,12 proc.), juridiniams asmenims – 7.774 (9,31 proc.), kita nuosavybė – 11.483 (13,75 proc.).

## PAVEIKSLAS 8

Patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto sav. pagal nuosavybės teises į jas 2016 m. sausio 1 d.

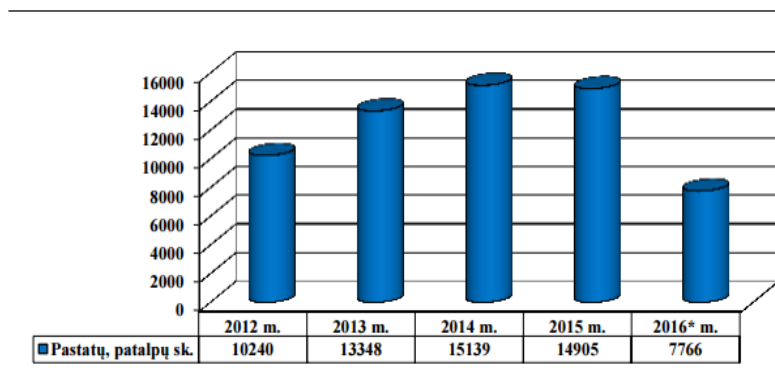


Patalpos Vilniaus miesto savivaldybėje 2016 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirsto taip: fizinių asmenų nuosavybė – 251.025 patalpų (92,78 proc.), juridinių asmenų nuosavybė – 12.019 (4,44 proc.), valstybės nuosavybė – 671 (0,25 proc.), savivaldybių nuosavybė – 3.691 (1,36 proc.), likusią dalį (1,16 proc.) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise (mišria ir kt.).

## 3.2.2. Statistiniai rinkos duomenys

## PAVEIKSLAS 9

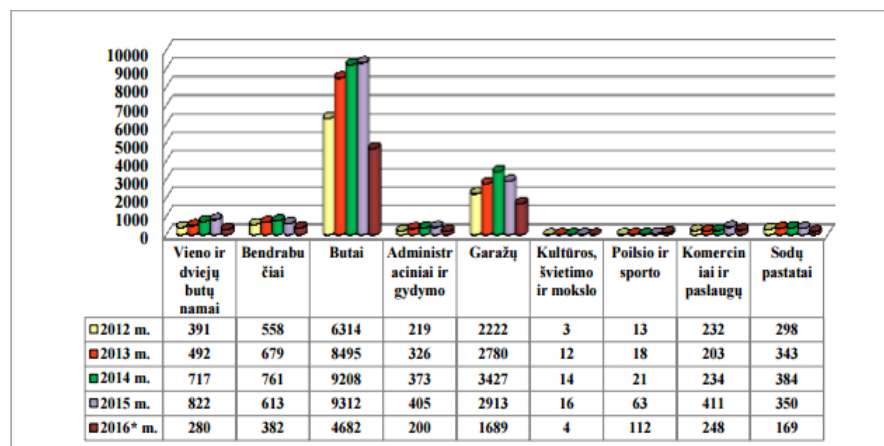
2012–2016 m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius



2015 metais buvo užfiksuoti 14.905 nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandoriai, įvykę Vilniaus miesto savivaldybėje, t. y. 1,55 proc. mažiau negu 2014 metais.. Per nagrinėjamą laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų sandorių įvyko per 2014 m., mažiausiai – 2012 m. Lyginant 2014 m. su 2012 m. įvykusiais sandoriais, nekilnojamojo turto sandorių skaičius padidėjo 52,16 proc. 2016 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

## PAVEIKSLAS 10

2012–2016 m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes



Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai, bendrabučiai ir 1–2 butų gyvenamieji namai. Butų pirkimo-pardavimo sandorių rinka aktyviausia buvo 2015 m. – parduota 9.312 butai, tai sudarė 62,48 proc. visų 2015 metais parduotų pastatų ir patalpų. 2012 m. įvyko 6.314 sandorių, 2013 m. – 8.495, 2014 m. – 9.208. Daugiausia 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota taip pat 2015 m. – 822, tai sudarė 5,51 proc. visų 2015 metais parduotų pastatų ir patalpų. 2012 m. parduoti 391 namas, 2013 m. – 492, 2014 m. – 717. Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2014 m. – 384 sandoriai, tai sudarė 2,54 proc. visų 2014 m. šioje savivaldybėje įvykusių nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių. 2012 m. parduoti 298 sodų paskirties pastatai, 2013 m. – 343, 2015 m. – 350. Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2014 m. – 3.427 sandoriai, 2012 m. – 2.222, 2013 m. – 2.780, 2015 m. – 2.913 sandorių. 2015 metais, palyginus su ankstesniais metais, suaktyvėjo viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties ir patalpų rinka. 2012 m. įvyko 232, 2013 m. – 203, 2014 m. – 234, o 2015 m. 411 pirkimo-pardavimo sandorių.

Kitų paskirčių turto grupių: gyvenamųjų namų įvairių soc. grupių, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius nėra labai didelis, objektų pardavimai kito nežymiai. 2012 – 2015 m. Vilniaus miesto savivaldybėje vidutiniškai buvo įregistruota po 13.411 sandorių kas metus. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 8.332 butus, tai sudarė 62,13 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama 606 per metus, tai sudarė 4,52 proc. nekilnojamojo turto sandorių per metus. Sodų pastatų sandorių vidutiniškai registruojama po 344 per metus, tai sudaro 2,56 proc. visų per metus įvykusių sandorių. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo pastatų ir patalpų – tik po 11 sandorių per metus, o tai sudaro 0,08 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių.

### 3.3. RINKOS SANDORIŲ IR PASIŪLOS ANALIZĖ

#### 3.3.1. Informacija apie panašaus turto rinkos sandorius

Siekiant nustatyti vertinamo turto rinkos vertę, atlikome panašaus turto pirkimo – pardavimo sandorių analizę paskutinių 3 metų periode Lietuvos Respublikos teritorijoje, kadangi objektas gana retai tampa rinkos pardavimo objektu. Turto vertintojas nagrinėjo VĮ Registrų centras duomenų bazėje įregistruotus panašaus turto (gyvenamosios paskirties – įvairioms socialinėms grupėms) pirkimo – pardavimo sandorius per laikotarpį nuo 2013 metų gruodžio mėn. iki 2016 metų gruodžio mėn. Turto vertintojas formavo užklausą, kai parduotos patalpos ar pastatai, kurie yra analogiškos paskirties, ne mažesnio nei 10 kartų bendro ploto (didelis plotų sklaidos intervalas), tačiau tokių objektų, parduotų visoje Lietuvos teritorijoje, yra fiksuojama tik 2 sandoriai.

#### PAVEIKSLAS 11

##### Pardavimo sandorių užklausa VĮ Registrų centras

https://www.registrucentras.lt/sanduzk/uzklausa.do?cmd=gerai

Vartotojas: SANDRA JOVAIŠAITĖ Versija: 2.2

**Sandorių paieška** [Atliktu užklausa peržiūra](#)

\* Savivaldybė:

Vietovė:

Gatvė:

Seniūnija:

Verčių zonos Nr.:

Objektai sutartyje:

Įsigytas plotas nuo:  iki:

\* Sandorio data nuo:  iki:  (YYYY-MM)

Sandorio suma nuo:  iki:

Vnt. kaina nuo:  iki:

Sandorio tipas:

Kainos tipas:

Turto paskirtis:

Žemės naudojimo būdai:

Sienų medžiaga:

Statybos metai nuo:  iki:

Baigtumas nuo:  iki:

**Jūsų pasirinkti parametrai:** Visos savivaldybės, turto paskirtis - Gyvenamoji (v. soc. grupių), sandorio tipas - Pirkimas, kainos tipas - Vieno daikto įsigijimo kaina, įsigytas plotas 845 ... 5000000000000000000, sandorio data 2013-12 ... 2016-12

**Pagal Jūsų nurodytus parametrus rasta sandorių: 2**

Pateikti iki 25 naujausių sandorių (kaina už vieną užklausą): ☐

Pateikti iki 50 naujausių sandorių (kaina už dvi užklausas): ☐

Grįžti į paiešką: ☒



### 3.3.2. Informacija apie panašaus turto pardavimo pasiūlymus

Turto vertintojas internetinėse svetainėse nagrinėjo panašių objektų pardavimo pasiūlymus. Ataskaitos surašymo dienai pasiūloje buvo tik vienas panašus objektas, esantis Vilniaus miesto savivaldybėje. Kituose miestuose panašaus parduodamo turto nėra. Žemiau pateikiama turto informacija (<https://www.aruodas.lt/patalpos-vilniuje-jeruzaleje-jeruzales-g-parduodami-pastatai-mokymo-centras-378851-3-197771/>).



|               |   |
|---------------|---|
| Namo numeris: | 21  |
| Plotas (m²):  | 6921,43 m²  |
| Kaina:        | 3 722 000 € (538 €/m²)  |
| Aukštas:      | 1   |
| Paskirtis:    | Administracinė, viešbučių, kita   |
| Elektra:      | Yra   |
| Įrengimas:    | Įrengtas <b>NAUDINGA</b> <a href="#">Idėjos, kaip įsirengti interjerą</a> |
| Ypatybės:     | Varžytynės/aukcionas  |

Parduodami pastatai – mokymo centras 3788,51 kv.m; bendrabutis (Mokymo centro) 3132,92 kv.m, krepšinio aikštelė; teniso aikštelė; Jeruzalės g. 21, Vilnius. 1,3324 ha žemės sklypas nuomojamas iš Valstybės. Šiuo metu išnuomotas pastatų plotas 1.524,60kv.m.

Ant pastato, esančio vidiniame kieme yra galimybė pastatyti ir įrengti 3 aukštą. Sklypo rytinėje dalyje, besiribojančioje su mišku, yra numatyta keturių pastatų statyba.

Papildoma informacija apie šio objekto plėtojimo galimybes pateikiama pasirašius įsipareigojimą dėl konfidencialios informacijos apsaugos

Pradinė pardavimo kaina aukcione 3 722 000 EUR + 21% PVM

Pardavimo kaina iki aukciono (Kaina „Pirk dabar“) 4 094 200 EUR + 21% PVM

Lyginant su vertinamu turtu objektas yra patrauklesnis, modernizuotas, turi didesnių pritaikymo galimybių alternatyviai veiklai.

### 3.3.3. Informacija apie panašaus turto nuomos sandorius

Siekiant nustatyti vertinamo turto rinkos vertę, atlikome panašaus turto nuomos sandorių analizę paskutinių 3 metų periode Lietuvoje, analogiškos paskirties pastatuose. Turto vertintojas nagrinėjo VĮ Registrų centras duomenų bazėje įregistruotus nuomos sandorius per laikotarpį nuo 2013 metų gruodžio mėn. iki 2016 metų gruodžio mėn.

Panašių objektų nuomos sandorių Lietuvoje yra fiksuojama gana nemažai (viso 16 sandorių), tačiau dalis jų neatitinka rinkos sąlygų, kadangi nuomos sandoriuose nurodytos simbolinės rinkos nuomos kainos, taip pat dauguma sandorių fiksuojama, kai išnuomoti objektai nesantys šalia mokymo įstaigų, žemo ekonominio patrauklumo Lietuvos vietovėse.



## LENTELĖ 4

## Faktinių nuomos sandorių duomenys

| Sand. data | Sand. Tipas | Eur/kv. m/mėn | Zona   | Adresas   | Pavadinimas                                  | Paskirtis                     | Plotas kv. m | Įsigytas plotas, kv. m | Statybos pradžia | Statybos pabaiga | Rekonstr. pabaiga |
|------------|-------------|---------------|--------|---|--|-------------------------------|--------------|------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2016-08    | Nuoma       | 4,82          | 57.12  | Vilniaus m. sav., Vilnius, J. Basanavičiaus g. Nr. 20..30               | Bendrabutis su kavine ir suvenyrų parduotuve | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 2.178,47     | 2.178,47               | 1953             | 1953             |                   |
| 2016-06    | Nuoma       | 2,80          | 57.69  | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40                       | Gyvenamos patalpos                           | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 6.113,29     | 210,00                 | 1967             | 1967             |                   |
| 2016-05    | Nuoma       | 6,26          | 57.12  | Vilniaus m. sav., Vilnius, J. Basanavičiaus g. Nr. 20..30               | Bendrabutis su kavine ir suvenyrų parduotuve | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 2.178,47     | 1.353,57               | 1953             | 1953             |                   |
| 2016-05    | Nuoma       | 4,18          | 36.12  | Prienų r. sav., Šilavoto sen., Šilavotas, Antano Radušio g. Nr. 1..10   | Globos namai                                 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 545,58       | 550,69                 | 1980             | 1980             |                   |
| 2016-04    | Nuoma       | 0,36          | 12.1.2 | Jurbarko r. sav., Jurbarko miesto sen., Jurbarkas, Barkūnų g. Nr. 1..10 | Socialinis būstas                            | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 1.182,37     | 1.182,37               | 1986             | 1986             | 2012              |
| 2015-09    | Nuoma       | 0,31          | 12.1.2 | Jurbarko r. sav., Jurbarko miesto sen., Jurbarkas, Barkūnų g. Nr. 1..10 | Socialinis būstas                            | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 1.182,37     | 6.056,00               | 1986             | 1986             | 2012              |
| 2015-08    | Nuoma       | 2,36          | 57.54  | Vilniaus m. sav., Vilnius, Didlaukio g. Nr. 50..60                      | Bendrabutis                                  | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 8.851,78     | 215,65                 |                  | 1996             |                   |
| 2015-07    | Nuoma       | 0,24          | 20.24  | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Jaunystės g. Nr. 1..10                     | Bendrabutis                                  | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 5.021,98     | 226,75                 | 1971             | 1971             |                   |
| 2015-03    | Nuoma       | 7,30          | 57.12  | Vilniaus m. sav., Vilnius, Švitrigailos g. Nr. 1..10                    | gyvenamos patalpos                           | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 7.556,73     | 502,39                 |                  | 1958             |                   |
| 2015-01    | Nuoma       | 2,64          | 57.54  | Vilniaus m. sav., Vilnius, Didlaukio g. Nr. 60..70                      | Bendrabučio patalpos                         | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 4.134,37     | 4.134,37               | 1982             | 1982             |                   |
| 2015-01    | Nuoma       | 0,64          | 15.29  | Kauno m. sav., Kaunas, R. Kalantos g. Nr. 110..120                      | Gyvenamasis namas                            | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 2.733,87     | 2.733,87               | 1972             | 1972             |                   |
| 2014-12    | Nuoma       | 2,46          | 15.6   | Kauno m. sav., Kaunas, Gričiupio g. Nr. 1..10                           | Bendrabutis                                  | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 5.511,33     | 211,40                 | 1970             | 1970             | 2001              |
| 2014-09    | Nuoma       | 0,58          | 32.2   | Panevėžio m. sav., Panevėžys, Aldonos g. Nr. 10..20                     | Bendrabutis                                  | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 3.320,43     | 221,80                 |                  | 1968             |                   |
| 2014-09    | Nuoma       | 4,47          | 57.69  | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60                     | Bendrabutis                                  | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 2.588,90     | 2.588,90               | 1956             | 1956             |                   |
| 2014-07    | Nuoma       | 2,80          | 57.69  | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40                       | Gyvenamos patalpos                           | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 6.113,29     | 210,00                 |                  | 1967             |                   |
| 2014-06    | Nuoma       | 0,18          | 54.1.3 | Utenos r. sav., Vyžuonų sen., Atkočiškės,                               | Vaikų globos namai                           | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 3.798,85     | 256,31                 |                  | 1990             |                   |

Iš visų fiksuojamų nuomos sandorių šalia mokymo įstaigų esančiuose bendrabučiuose išnuomos tik 6 patalpos, ar pastatų dalys, likusioji dalis patalpų ar pastatų nėra panašaus panaudojimo. Visų analogiškos paskirties objektų 1 kv. m vidutinės nuomos kainos per mėnesį be PVM svyruoja nuo 0,18 Eur iki 7,30 Eur, kainos vidurkis 2,65 Eur/kv. m/mėn. be PVM.

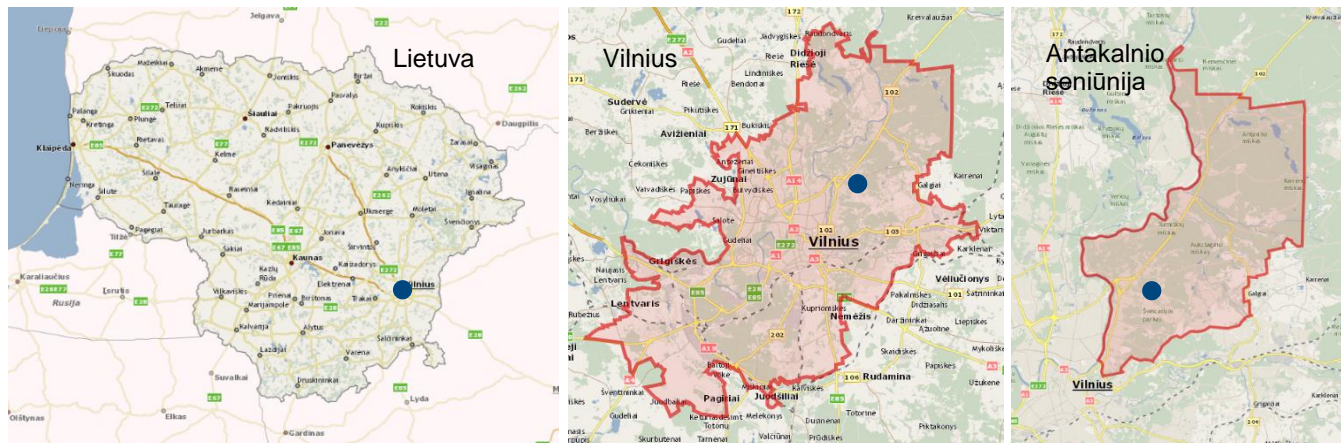
## 3.3.4. Informacija apie panašaus turto nuomos pasiūlymus

Turto vertintojas nagrinėjo ir panašių objektų pasiūlos duomenis, kai siūlomi nuomoti bendrabučiai ar jų dalys. Atliekant analizę panašių objektų nuomos pasiūlymų rinkoje nėra, nuomojami atskiri kambariai bendrabučiuose, kurių plotas svyruoja apie 15-25 kv. m, 1 kv. m vidutinė prašoma nuomos kaina 5-8 Eur įskaitant PVM per mėnesį.

## 4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

### 4.1. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA, APLINKA, PASIEKIAMUMAS

#### 4.1.1. Vertinamo objekto lokacija



Žemėlapis: <http://www.maps.lt/>

**Vertinamas Objektas yra Vilniaus mieste, Lietuvos Respublikos sostinėje.** Vilnius įsikūręs pietrytinėje Lietuvos dalyje, Neries ir Vilnios upių sankirtoje, ~300 km nuo Baltijos jūros. Vilnius su kitais didžiaisiais Lietuvos miestais susietas Europinės reikšmės magistraliniais keliais: magistralinis kelias Vilnius - Kaunas - Klaipėda E85 (A1) (iki Kauno 101 km, iki Klaipėdos 309 km), magistralinis kelias E67 (A2) Vilnius - Panevėžys (iki Panevėžio 136 km), kelias E272 Panevėžys - Šiauliai (nuo Vilniaus iki Šiaulių 214 km). Tai didžiausias Lietuvos miestas - jo plotas 401 kv. km. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, Vilniuje gyvena virš 543 tūkst. gyventojų (2016 m. liepos mėn. 1 d.), kas sudaro ~18,9 proc. visų Lietuvos gyventojų (Lietuvos gyventojų skaičius 2016 m. liepos mėn. 1 d. – 2.869.690). 2016 m. pradžioje mieste veikė virš 35 tūkst. ūkio subjektų iš kurių daugiausiai registruotų buvo didmeninės ir mažmeninės prekybos, profesinės, mokslinės ir techninės veiklos, kitos aptarnavimo veiklos, statybos sferose. Ūkio subjektai, turintys iki 10 darbuotojų, sudarė beveik 84% visų veikiančių ūkio subjektų. Vilniaus m. 2016 m. gruodžio mėn. 1 d. buvo registruotas 5,4% nedarbo lygis, o bedarbių skaičius mieste siekė 18.933 asmenis (visoje Lietuvoje – nedarbo lygis 7,6%, o bedarbių skaičius siekė virš 135 tūkst.). Vilnius yra vienas sparčiausiai besivystančių miestų šalyje, pirmaujantis pagal sukuriamą BVP bei pritraukiantis didžiausią dalį užsienio investicijų. Vilnius ne tik administracinis ar verslo Lietuvos centras, taip pat jis garsėja kaip svarbus istorinio ir kultūrinio paveldo centras.

#### LENTELĖ 5

#### Veikiantys ūkio subjektai 2016 metų pradžioje | vnt.

|  | Lietuvos Respublika | Vilniaus m. sav. |
|--|---------------------|------------------|
| <b>Iš viso pagal ekonomines veiklos rūšis</b>        | <b>99.200</b>       | <b>35.275</b>    |
| Žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė            | 2.315               | 233              |
| Kasyba ir karjerų eksploatavimas                     | 123                 | 9                |
| Apdirbamoji gamyba                                   | 7.699               | 1.817            |
| Elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas | 1.053               | 331              |

|   | Lietuvos Respublika | Vilniaus m. sav. |
|---|---------------------|------------------|
| Vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas                 | 401                 | 95               |
| Statyba   | 7.315               | 2.482            |
| Didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas | 25.178              | 9.062            |
| Transportas ir saugojimas   | 7.605               | 2.254            |
| Apgyvadinimo ir maitinimo paslaugų veikla   | 3.441               | 1.062            |
| Informacija ir ryšiai   | 3.303               | 1.992            |
| Finansinė ir draudimo veikla  | 782                 | 413              |
| Nekilnojamojo turto operacijos  | 4.535               | 2.019            |
| Profesinė, mokslinė ir techninė veikla  | 10.055              | 5.723            |
| Administracinė ir aptarnavimo veikla  | 3.243               | 1.489            |
| Viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas                        | 522                 | 173              |
| Švietimas   | 3.917               | 1.200            |
| Žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas                                       | 3.190               | 924              |
| Meninė, pramoninė ir poilsio organizavimo veikla                                      | 3.792               | 1.288            |
| Kita aptarnavimo veikla   | 10.731              | 2.709            |

Šaltinis: <http://www.stat.gov.lt/>

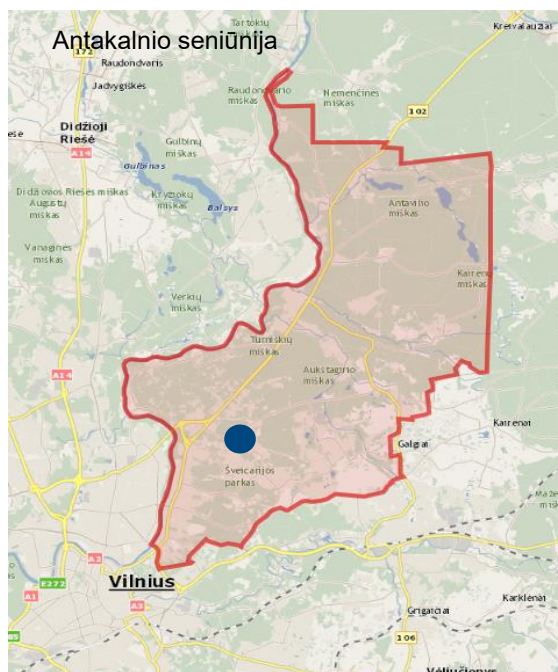
## LENTELĖ 6

### Veikiantys ūkio subjektai 2016 metų pradžioje | vnt.

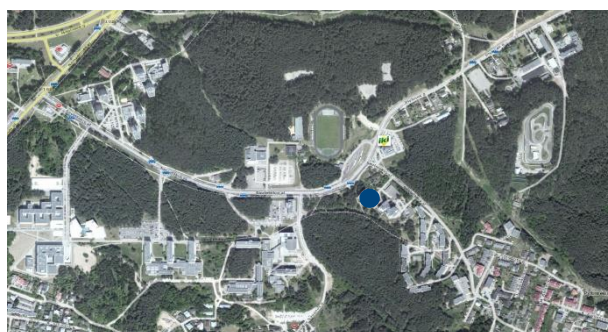
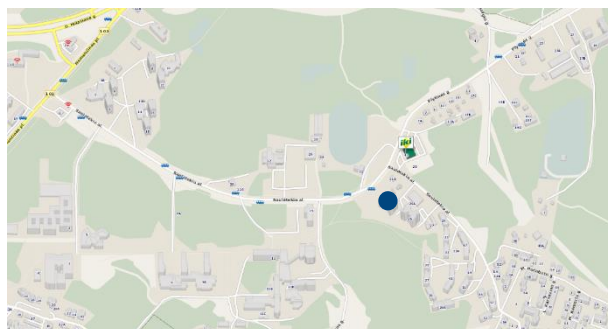
|   | Lietuvos Respublika | Vilniaus m. sav. |
|---|---------------------|------------------|
| <b>Iš viso pagal darbuotojų skaičių</b> | <b>99.200</b>       | <b>35.275</b>    |
| 0–4 darbuotojai                         | 62.681              | 23.825           |
| 5–9 darbuotojai                         | 16.809              | 5.663            |
| 10–19 darbuotojų                        | 8.848               | 2.774            |
| 20–49 darbuotojai                       | 6.270               | 1.760            |
| 50–99 darbuotojai                       | 2.782               | 667              |
| 100–149 darbuotojai                     | 791                 | 217              |
| 150–249 darbuotojai                     | 486                 | 141              |
| 250–499 darbuotojai                     | 328                 | 121              |
| 500–999 darbuotojai                     | 141                 | 70               |
| 1 000 ir daugiau darbuotojų             | 64                  | 37               |

Šaltinis: <http://www.stat.gov.lt/>

### 4.1.2. Vertinamo Objekto aplinka



Žemėlapis: <http://www.maps.lt/>





**Vertinamas Objektas yra Antakalnio seniūnijoje.** Antakalnio seniūnija yra antra pagal teritorijos dydį tarp kitų Vilniaus miesto seniūnijų. Seniūnijos plotas 77,2 km<sup>2</sup> arba 19,3% visos Vilniaus teritorijos. Gyventojų skaičius siekia beveik 39 tūkst. (2011 m.).

Antakalnis – Vilniaus miesto dalis kairiajame Neries krante, aukščiau Vilnios žiočių, esanti į Šiaurės rytus nuo miesto centro. Ribojasi su Verkių, Žirmūnų, Senamiesčio, Rasų, Naujosios Vilnios seniūnijomis ir tęsiasi iki miesto ribos link Nemenčinės. Antakalnis turi seniūnijos statusą. Seniūnijos teritorijoje yra Antavilių, Aukštagirio, Aukštųjų Karačių, Aukštosios Veržuvos, Didžiųjų Pupojų, Dvarčionių, Kairėnų, Kalnų, Liepinės, Lyglaukių, Mažųjų Pupojų, Mileišiškių, Pylimėlių, Šilo, Turniškių, Valakampių, Veržuvos, Vismaliukų, Žemųjų Karačių gyvenvietės, Saulėtekio akademinis miestelis, Ežerėlio vasarvietė, Sapieginės kalvynas, Vilniaus universiteto botanikos sodas, Kalnų, Pavilnių bei Šveicarijos miško parkai.

Antakalnio seniūnija prasideda nuo Jono Pauliaus II aikštės (Olandų gatvėje) bei Šv. Petro ir Povilo bažnyčios ir tęsiasi iki Vilniaus miesto ribos Nemenčinės link. Seniūnija ribojasi su Verkių seniūnija, Žirmūnų seniūnija, Senamiesčio seniūnija, Rasų seniūnija ir Naujosios Vilnios seniūnija. Veikia 29 švietimo įstaigos – universitetai, kolegijos, vidurinės ir pagrindinės mokyklos, vaikų lopšeliai-darželiai ir specialiosios paskirties ugdymo įstaigos, 24 gydymo įstaigos – ligoninės, klinikos, poliklinikos ir kita, taip pat policijos komisariatas, gaisrinė, 2 pašto skyriai, įsikūrusios užsienio šalių ambasados ir konsulatai, kolektyviniai sodai. Seniūnijos teritorijoje yra 64 gatvės. Viena iš pagrindinių – centrinė Antakalnio gatvė, kurioje yra įsikūrę dauguma prekybinės ir komercinės paskirties objektų.

Saulėtekis, kuriame yra vertinamas Objektas – Vilniaus miesto dalis, mikrorajonas, priklausantis Antakalniui, išsidėstęs į šiaurės rytus nuo miesto centro. Šis mikrorajonas daugiausiai žinomas kaip studentų miestelis - čia įsikūrę Vilniaus universiteto (VU) bei Vilniaus Gedimino Technikos universiteto (VGTU) fakultetai, VGTU biblioteka, studentų bendrabučiai. Bendrabučiai išsidėstę dvejose vietose, studentų tarpe vadinamomis „Niujorku“ ir „Kamčiatka“. Taip pat čia įsikūręs Saulėtekio slėnis (integruotas mokslo, studijų ir verslo centras). Tokia yra artimiausioje Objekto aplinka – joje dominuoja mokslo, švietimo bei technologijų centrai, gausu studentams skirtų bendrabučių, o taip pat gretimybės išsiskiria žalumos gausa bei tankiai užstatytais gyvenamaisiais kvartalais (daugumoje individualių namų kvartalais virtusios buvusios sodų bendrijos).

## PAVEIKSLAS 12

### Artimiausia Objekto aplinka

#### Saulėtekis



#### Saulėtekio slėnis



Žemėlapis: <http://wikimapia.org/>



#### 4.1.3. Pasiekiamumas visuomeniniu transportu

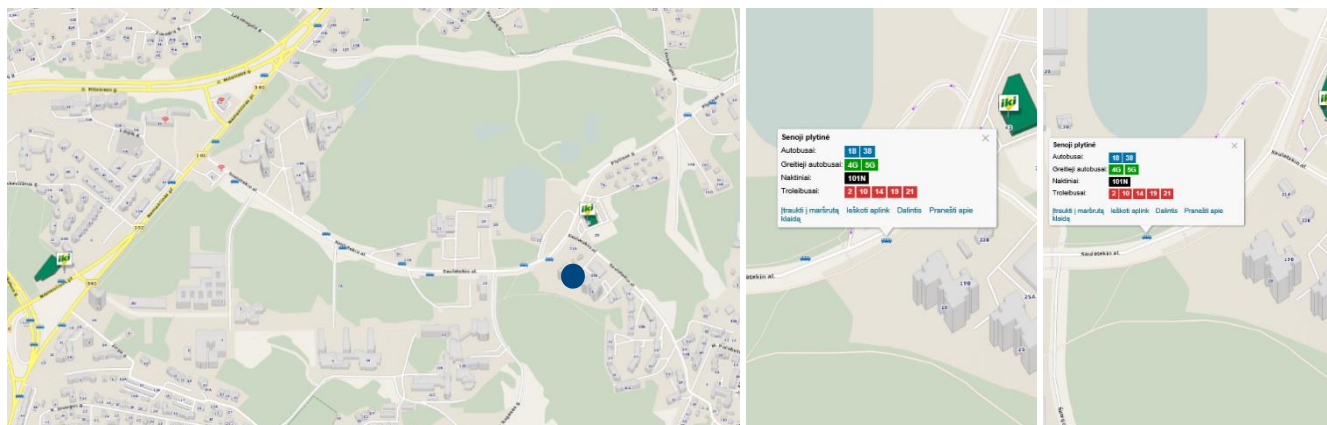
Vilniuje visuomeninis transportas apima autobusų, greitųjų ir naktinių autobusų bei troleibusų transportą (šiuo metu Vilniuje yra 78 autobusų ir 18 troleibusų maršrutai), bei taksi paslaugas. Nors Antakalnis yra Vilniaus miesto pakraštyje, bet šioje miesto dalyje yra visos visuomeninio transporto rūšys, užtikrinančios labai gerą susisiekimą viešuoju transportu.

Artimiausia visuomeninio transporto stotelė („Senoji plytinė“) yra vos kelių metrų atstumu iki vertinimo Objekto. Čia stoja 18, 38 maršrutų autobusai, 4G, 5G maršrutų greitieji autobusai, 101N maršrutų naktiniai autobusai, 2, 10, 14, 19, 21 maršrutų troleibusai. Tolimesnės visuomeninio transporto stotelės Nemenčinės pl., Antakalnio g., kuriose yra dar gausesnis maršrutų pasirinkimas, yra apie 1-2 km atstumu. Atsižvelgiant į tai, kad vertinamas Objektas yra miesto pakraštyje, **pasiekiamumas visuomeniniu transportu vertinamas kaip labai geras.**



## PAVEIKSLAS 13

## Visuomeninio transporto stotelės



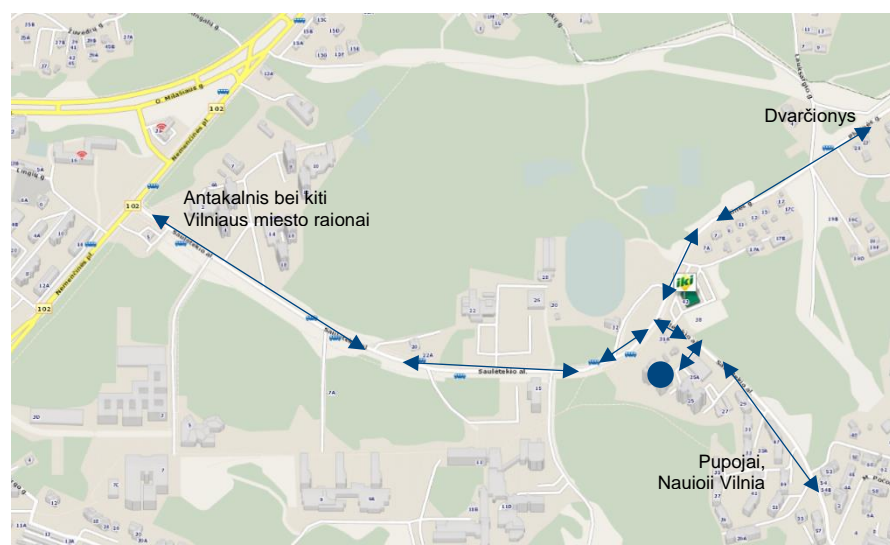
Žemėlapis: <http://www.maps.lt/>

## 4.1.4. Pasiekiamumas individualiu transportu

Individualiu transportu nagrinėjamas Objektas pasiekiamas iš Saulėtekio al. Tai 2-4 eismo juostų gatvė, įsilieianti į Nemenčinės pl., kuriuo individualus transportas yra nukreipiamas į Antakalnį, Žirmūnus, Valakampius ar bet kurią kitą Vilniaus miesto dalį. Saulėtekio al. rytų kryptimi yra pasiekiami Vilniaus miesto rytiniai rajonai (Pupojai, Naujoji Vilnia ir kiti), o Plytinės g. nukreipia transporto srautus Dvarčionių kryptimi. Atsižvelgiant į tai, **Objekto pasiekiamumas individualiu transportu vertinamas kaip labai geras.**

## PAVEIKSLAS 14

## Pasiekiamumas individualiu transportu



Žemėlapis: <http://www.maps.lt/>

#### 4.1.5. Parkavimas

Vertinamo Objekto vidinė teritorija yra labai erdvi, tačiau nėra ypač pritaikyta individualaus transporto parkavimui. Teritorijos planavimas atspindi sovietinės teritorijų planavimo ypatumus – privažiavimai prie pastatų yra siauri, parkavimo aikštelės nedidelės ir negali išpildyti šiuolaikinių poreikių. Landšafto bei žaliosioms zonoms taikomi išsaugojimo reikalavimai nesudaro galimybių pagerinti parkavimo sąlygų, todėl **Objekto parkavimo galimybės vertinamos kaip vidutinės.**

### PAVEIKSLAS 15

#### Parkavimo galimybės



#### 4.1.6. Matomumas

**Vertinamo Objekto matomumas yra vertinamas kaip labai geras.** Pastatas, kuriame yra vertinamos patalpos, yra išsidėstęs ant kalno, greta nėra kitų didelio aukštingumo pastatų, kurie užstotų Objekto matomumą nuo pagrindinių Sauletekio al. bei Plytinės g.

### PAVEIKSLAS 16

#### Matomumas



#### 4.1.7. Pėsčiųjų srautai

**Pėsčiųjų srautai Objekto gretimybėse nėra intensyvūs** – greta dominuoja gyvenamosios paskirties pastatai, kurie generuoja tik tikslinius, čia gyvenančių pėsčiųjų srautus. Taip pat srautai papildomi netoliese esančių mokslo įstaigų darbuotojų bei studentų srautais, bet artimiausioje aplinkoje nėra gausu komercinių (prekybos, biurų ar kt.) objektų, kurie pritrauktų didesnius pėsčiųjų srautus. Atsižvelgiant į tai, kad vertinamas Objektas yra bendrabutis, pėsčiųjų srautai neturi didelės įtakos Objekto patrauklumui.



## 4.2. VERTINAMO TURTO IDENTIFIKAVIMAS, TEISINIS REŽIMAS, INDIVIDUALŪS POŽYMAI

## 4.2.1. Vertinamo turto identifikavimas

**VERTINIMO OBJEKTAS:** Nekilnojamas turtas – 8.456,85 kv. m bendro ploto Bendrabočio patalpos, esančios pastate 1N12p, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19. Žemiau esančioje lentelėje pateikta vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė, kuri parengta pagal VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre įregistruotus duomenis (pilni 2016-12-15 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai pateikiami ataskaitos prieduose).

## LENTELĖ 7

## Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė

| Objekto pavadinimas, paskirtis, pažymėjimas plane  | Unikalus Nr.        | Bendras plotas | Nuosavybė   |
|--|---------------------|----------------|---|
| Butas/Patalpa - Bendrabočio patalpos, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19  |                     |                |   |
| Butas/Patalpa – Bendrabočio patalpos, esančios pastate 1N12p.<br>Pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms). | 1098-5008-0016:0003 | 8.456,85 kv. m | Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika;<br>Turto patikėjimo teisė: Vilniaus Gedimino technikos universitetas |

**VERTINAMO TURTO ADRESAS:** Vilnius, Saulėtekio al. 19 (Registro pastaba: Patalpai nesuteiktas pilnas adresas).

## 4.2.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Vertinamo turto teisinis režimas ir aprašymai pateikiami žemiau esančiose lentelėse. Lentelėse esanti informacija apie vertinamą turtą yra nurodyta pagal VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre įregistruotus duomenis (pilni 2016-12-15 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai, reg. Nr. 10/201169, 10/201170 ir 1/40729, pateikiami ataskaitos prieduose). Vertintojai tai pat naudojo Užsakovo pateiktomis nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylos (bylos Nr. 13/15486 v3 tomo), žemės sklypo plano kopijomis bei kitais dokumentais (dokumentai pateikti ataskaitos prieduose). Pastatas 1N12p, kuriame yra vertinamos bendrabočio patalpos, kartu su kitais pastatais ir statiniais yra 27.5598 ha ploto žemės sklype, kurio unikalus Nr. 0101-0025-1153, adresas Saulėtekio al. 11, Vilnius. Žemiau pateikiamas šio žemės sklypo aprašymas.

## LENTELĖ 8

## Žemės sklypas

|  |  |  |
|--|--|--|
| Žemės sklypo planai (ištraukos iš Lietuvos kadastro žemėlapių) |  |  |
| Nekilnojamas daiktas   | Žemės sklypas  |  |
| Adresas  | Vilnius, Saulėtekio al. 11   |  |
| Registro Nr.   | 1/40729  |  |
| Unikalus numeris   | 0101-0025-1153   |  |
| Kadastrinis numeris  | 0101/0025:1153 Vilniaus m. k.v.  |  |
| Pagrindinė naudojimo paskirtis                                 | Kita   |  |
| Naudojimo būdas  | Visuomeninės paskirties teritorijos  |  |
| Naudojimo būdas  | Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos              |  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Žemės sklypo plotas</b>                              | 27,5598 ha  |
| <b>Užstatyta teritorija</b>                             | 27,5598 ha  |
| <b>Matavimo tipas</b>                                   | Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus  |
| <b>Kadastru duomenų nustatymo data</b>                  | 1997-03-19  |
| <b>Nuosavybė</b>  | Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555   |
| <b>Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė</b> | Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927   |
| <b>Kitos daiktinės teisės</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kelio servitutas (tarnaujantis). Plotas: 397,00 kv. m. Aprašymas: teisė neatlygintinai eiti ir važiuoti transporto priemonėmis bet kuriuo paros laiku bei teisė įrengti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus žemės sklypo dalyje, pažymėtoje linijomis ir skaičiais 60-63.</li> <li>- Kelio servitutas (tarnaujantis). Plotas: 7456,00 kv. m. Aprašymas: teisė neatlygintinai eiti ir važiuoti transporto priemonėmis bet kuriuo paros laiku bei teisė įrengti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus žemės sklypo dalyje, pažymėtoje linijomis ir skaičiais 109, 144-163, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110.</li> <li>- Kelio servitutas (tarnaujantis). Plotas: 12180,00 kv. m. Aprašymas: teisė neatlygintinai eiti ir važiuoti transporto priemonėmis bet kuriuo paros laiku bei teisė įrengti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus žemės sklypo dalyje, pažymėtoje linijomis ir skaičiais 196, 69-72, 193, 73-77, 252, 251, 249, 248, 247, 246, 245, 79-80, 201, 200, 199, 198, 197, 196.</li> <li>- Kelio servitutas (tarnaujantis). Plotas: 4122,00 kv. m. Aprašymas: teisė neatlygintinai eiti ir važiuoti transporto priemonėmis bet kuriuo paros laiku bei teisė įrengti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus žemės sklypo dalyje, pažymėtoje linijomis ir skaičiais 44-59, 26-35, 206.</li> <li>- Kelio servitutas (tarnaujantis). Plotas: 9518,00 kv. m. Aprašymas: teisė neatlygintinai eiti ir važiuoti transporto priemonėmis bet kuriuo paros laiku bei teisė įrengti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus žemės sklypo dalyje, pažymėtoje linijomis ir skaičiais 98-123, 24-25, 124, 62, 61, 207, 125-137, 195, 138-143, 75, 74.</li> </ul> |
| <b>Juridiniai faktai*</b>                               | Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243. Įregistravimo pagrindas: 2000-10-10, Panaudos sutartis Nr. K01/2000-23512<br>2007-07-04 Susitarimas Nr. K01/2007-837. Plotas: 26.9634 ha. Aprašymas: bet ne ilgesniam laikotarpiui, nei reikia valstybės ir savivaldybės funkcijoms atlikti. Terminas: Nuo 2000-10-10 iki 2099-10-09.  |
| <b>Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos</b>   | XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos Zonos<br>XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos<br>Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje<br>IX. Dujotiekių apsaugos zonos<br>VI. Elektros linijų apsaugos zonos<br>I. Ryšių linijų apsaugos zonos  |
| <b>Registro pastabos ir nuorodos</b>                    | Panaudos gavėjas privalo leisti prireikus pakloti per sklypą bendro naudojimo inžinerinius tinklus. Tvarkyti ir prižiūrėti sklype esančius žaliuosius plotus; užtikrinti reljefo apsaugą, miškelių ir pavienių medžių priežiūrą, teritorijos tvarkymą; užtikrinti transformatorinės pastotės eksploatavimą ir privažiavimą prie jos bet kuriuo paros metu; užtikrinti laisvą privažiavimą į Vilniaus universiteto sporto aikštyną. Statiniai - Registro Nr. 10/201142. Vilniaus apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Žemės naudojimo Valstybinės kontrolės skyriaus 2010-06-04 išvada Nr. 6.15-431-(24.25) "Dėl žemės sklypo Nr. 8, esančio sodininkų bendrijoje "Medikas", Vilniuje, ribų pažymėjimo kadastru žemėlapyje". Žemės sklypo, kadastrinis Nr. 0101/0025:1153, ribos kerta Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo, kadastrinis Nr. 0101/0025:188, ribas.  |
| <b>Žemės apibūdinimas</b>                               | Žemės sklypo reljefas yra labai nelygus, kalvotas. Jo forma yra labai netaisyklinga. Žemės sklype gausu žaliųjų zonų. Sklype suformuoti pėsčiųjų takai, prie čia esančių pastatų pakloti privažiavimai. Žemės sklypas nėra aptvertas, o dėl jo dydžio, žaliųjų zonų bei reto užstatymo pastatais yra sudėtinga aiškiai nustatyti sklypo ribas.  |

\* - likusiai žemės sklypo daliai sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Viešoji įstaiga "Saulėtekio slėnis", a.k. 126224832. Plotas: 0.5964 ha. Terminas: Nuo 2006-09-17 iki 2105-05-16.

2016-12-15 nagrinėjamas nekilnojamas turtas – bendrabučio patalpos, buvo apžiūrėtas vietoje, nufotografuotas. Žemiau pateiktos kelios vertinamo turto fotonuotraukos. Visos apžiūros metu padarytos vertinamo turto fotonuotraukos pateiktos ataskaitos prieduose.





## LENTELĖ 9

## Butas/Patalpa - Bendrabučio patalpos

|  |  |
|--|--|
| Adresas  | Vilnius, Saulėtekio al. 19   |
| Registro Nr.   | 10/201169  |
| Nekilnojamasis daiktas   | Butas/Patalpa - Bendrabučio patalpos   |
| Unikalus Nr.   | 1098-5008-0016:0003  |
| Pagrindinė naudojimo paskirtis   | Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms)   |
| Pastatas, kuriame yra patalpos   | 1098-5008-0016, 1N12p  |
| Statybos metai   | 1985   |
| Baigtumo procentas   | 100 %  |
| Kambarių skaičius  | 367  |
| Bendras plotas   | 8456.85 kv. m  |
| Gyvenamasis plotas   | 3976.66 kv. m  |
| Kadastro duomenų nustatymo data  | 1998-04-27   |
| Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė                             | D  |
| Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti | 208.31 kWh/m2/m.   |
| Nuosavybė  | Nuosavybės teisė. Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555.   |
| Kitos daiktinės teisės   | Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243. Įregistravimo pagrindas: 1986-01-03 Statinio priėmimo naudoti aktas, 2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453, 2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558. Aprašymas: Patikėjimo sutarties terminas 20 metų.   |
| Juridiniai faktai  | Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: RASA TUBELĖ, gim. 1984-01-11. Įregistravimo pagrindas: 2013-04-18 Nuomos sutartis Nr. 9857, 2013-04-26 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 1. Plotas: 2.00 kv. m. Aprašymas: nuomos terminas - 5 metai.  |
| Apibūdinimas   | Pamatai: betonas. Sienos: plytos. Perdanga: gelžbetonis. Stogas: sutapdintas, dengtas bitumu. Iš. apdaila: nėra. Pertvaros: plytos. Grindys: monolitas. Langai: plastikiniai, mediniai. Durys: medis, metalas. Vid. apdaila: dažai, tinkas, plytelės, linoleumas, kiliminė danga. Šildymas: centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų. Vandentiekis: komunalinis. Nuotekų šalinimas: komunalinis. Dujos: nėra. |
| Būklė  | Didesnės dalies patalpų būklė patenkinama – kambariai nėra renovuoti, juose esanti apdaila per daugelį metų naudojimo nudėvėta. Tik nedidelėje dalyje patalpų yra atliktas ar apžiūros metu buvo atliekamas remontas (dažomos sienos, klijuojamos plytelės ir pan.). Aukštuose dominuoja bendros virtuvės bei dušų patalpos.   |

Bendrabučio patalpos yra pastate, kurio unikalus Nr. 1098-5008-0016, pažymėjimas plane 1N12p. Žemiau pateiktas trumpas pastato 1N12p aprašymas.

## LENTELĖ 10

## Pastatas - Bendrabutis

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Adresas                        | Vilnius, Saulėtekio al. 19                 |
| Registro Nr.                   | 10/201170                                  |
| Nekilnojamasis daiktas         | Pastatas - Bendrabutis                     |
| Unikalus Nr.                   | 1098-5008-0016                             |
| Pagrindinė naudojimo paskirtis | Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms) |
| Pažymėjimas plane              | 1N12p                                      |
| Statybos metai                 | 1985                                       |
| Baigtumo procentas             | 100 %                                      |
| Aukštai                        | 12   |

|  |  |
|--|--|
| Bendras plotas   | 8792.87 kv. m  |
| Naudingas plotas   | 8792.87 kv. m  |
| Gyvenamasis plotas   | 4197.72 kv. m  |
| Tūris  | 37504 kub. m   |
| Užstatytas plotas  | 1185.00 kv. m  |
| Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius                                   | 6  |
| Kambarių skaičius  | 378  |
| Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė                             | D  |
| Skaiciuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti | 191.41 kWh/m2/m.   |
| Kadastro duomenų nustatymo data  | 1986-02-10   |
| Registro pastabos ir nuorodos  | Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys apie pastatą 1N12p ir jo sudėtinės dalis nesutampa su kadastrinių matavimų byloje nurodytais duomenimis.   |
| Apibūdinimas   | Pamatai: betonas. Sienos: plytos. Perdanga: gelžbetonis. Stogas: sutapdintas, bitumas. Iš. apdaila: nėra. Pertvaros: plytos. Grindys: monolitas, linoleumas, plytelės. Langai: plastikiniai, mediniai. Durys: metalas, medis, aliuminis. Vid. apdaila: dažai. Šildymas: centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų. Vandentiekis: komunalinis. Nuotekų šalinimas: komunalinis. Dujos: nėra. Vėdinimas: yra. |
| Būklė  | Bendra pastato būklė yra vidutinė. Pastatas senos statybos, nėra apšiltintas, išorės apdaila nėra atnaujinta. Pastatas yra suskaidytas į patalpas, kurių dalis nuosavybės teise priklauso įvairiems fiziniams asmenims. Pastato rūšyje esančių patalpų būklė bloga – nėra apdailos, durys, santechnikos įrengimai labai pasenę.  |

Pastatas – bendrabutis (unikalus Nr. 1098-5008-0016) 1N12p yra padalintas į 6 atskiras įregistruotas gyvenamosios paskirties patalpas, iš kurių:

- viena - butas/patalpa - bendrabučio patalpos, unikalus Nr. 1098-5008-0016:0003, bendras plotas 8456.85 kv. m – yra nagrinėjamas turtas, vertinimo objektas;
- kitos 5 gyvenamosios paskirties patalpos nuosavybės teise priklauso įvairiems fiziniams asmenims. Vadovaujantis NT registre įregistruotais duomenimis jų bendras plotas yra 327,02 kv. m:

|   | Adresas                         | Pavadinimas  | Unikalus Nr.        | Plotas   |
|---|---------------------------------|--|---------------------|--|
| 1 | Vilnius, Saulėtekio al. 19-101  | Butas/Patalpa - Butas  | 1098-5008-0016:0005 | 76.84 kv. m  |
| 2 | Vilnius, Saulėtekio al. 19-2    | Butas/Patalpa – Butas (su bendro naudojimosi patalpa: a-1 (1/2 d. iš 4,80 kv. m.) t. y. 2,40 kv. m.) | 1098-5008-0016:0001 | 85.66 kv. m  |
| 3 | Vilnius, Saulėtekio al. 19-103  | Butas/Patalpa - Butas  | 4400-0716-8167:1702 | 35.70 kv. m  |
| 4 | Vilnius, Saulėtekio al. 19-103A | Butas/Patalpa - Butas  | 4400-0716-8190:1704 | 91.44 kv. m  |
| 5 | Vilnius, Saulėtekio al. 19-4    | Butas/Patalpa - Butas  | 1098-5008-0016:0002 | 34.98 kv. m  |
|   |                                 |  | Viso                | 327,02 kv. m<br>(įskaitant bendro naudojimo patalpų plotą, t.y. 2,4 kv. m) |

Todėl bendras pastato 1N12p – bendrabučio (unikalus Nr. 1098-5008-0016) plotas 8.792,87 kv. m, įregistruotas NT registre, nesutampa su atskirų jo dalių (suformuotų kaip atskiros gyvenamosios patalpos) plotų suma. Vertinamų patalpų (butas/patalpa - bendrabučio patalpos, unikalus Nr. 1098-5008-0016:0003) plotas 8456.85 kv. m bei kadastro duomenų nustatymo data 1998-04-27 nekilnojamojo turto kadastro duomenų byloje Nr. 13/15486 bei NT registro centrinio duomenų banko išrašė Nr. 10/201169 sutampa, todėl daroma prielaida, kad registro pastaba bei nuoroda, kad „Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys apie pastatą 1N12p ir jo sudėtinės dalis nesutampa su kadastrinių matavimų byloje nurodytais duomenimis“ neturi įtakos vertinamam objektui. Duomenų apie kitiems asmenims prilausančių patalpų būklę, kadastro duomenis ir kitos informacijos nėra.

Žemės sklypų planai, platesnė informacija apie pastatų konstrukcinius elementus bei parametrus, nekilnojamųjų daiktų lokaciją teritorijoje (išdėstymo schemas), kitų statinių, inžinierinių statinių charakteristikas pateikiama nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų bylose ir planuose ataskaitos prieduose.



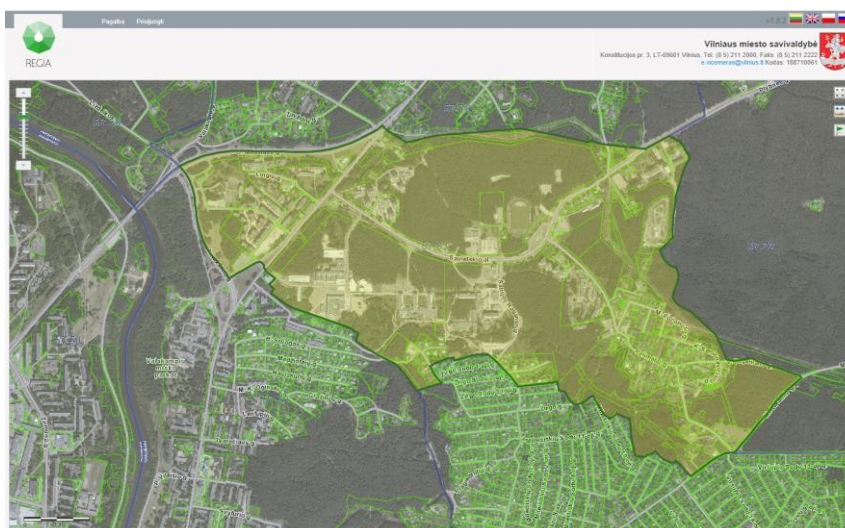
#### 4.3. VERČIŲ ZONA

Pagal Valstybės įmonės Registrų centras parengtą verčių zonų žemėlapi, vertinamas turtas yra verčių zonoje Nr. 57.83. VĮ Registrų Centras parengtose Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose Nr. Ž/2015-13-14 ir ST/2015-13-11, bei Nr. ŽVM-59 ir Nr. SVM-59, verčių zona Nr. 57.83 aprašoma taip:

*„57.83 verčių zona – vietovė vadinama Saulėtekio, Pylimėlių, vardais, apimanti miesto plėtros plane numatytą suformuoti Vilniaus miesto mokslo centrą – su dabar esančiais universitetų bei bendrabučių kompleksais. Šioje verčių zonoje yra formuojamas Saulėtekio slėnio (mokslo ir technologijų parkas), Pylimėliuose toliau statomas privačių ir daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai, plėtojama infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos ir tokia tendencija turėtų išlikti ateityje.“*

#### PAVEIKSLAS 17

##### Verčių zona Nr. 57.83



Šaltinis: [http://www.regia.lt/map/vilniaus\\_m?lang=0#](http://www.regia.lt/map/vilniaus_m?lang=0#)

#### 4.4. GERIAUSIAS TURTO PANAUDOJIMAS

**Geriausias turto panaudojimas** – tai terminas, vartojamas Tarptautiniuose Vertinimo Standartuose, ir suprantamas turto vertintojų bendruomenėje. Tarptautiniai Vertinimo Standartai (TVS 2013) pateikia tokį apibrėžimą:

**„Turto geriausias panaudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas.“**

„Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto panaudojimui. Turto geriausias panaudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto panaudojimu gali būti tiek esamas, tiek kitoks galimas jo panaudojimas. Geriausias panaudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto panaudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai 2013, TVS struktūriniai pagrindai, 32 punktas;

„Nustatant geriausią turto panaudojimą:

- a) nustatoma, ar toks panaudojimas yra įmanomas, ar atsižvelgiama į tai, ar rinkos dalyviai laikys jį racionalių;
- b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus, pvz., teritorijos planavimo sprendinius;
- c) atsižvelgiant į reikalavimą, kad turto panaudojimas būtų finansiškai įvykdomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisiškai leidžiamas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui didesnę už esamą grąžą, įvertinus turto naudojimo paskirties pakeitimo išlaidas.“<sup>2</sup>

Europos Vertinimo Standartai (EVS 2012) pateikia tokį geriausio turto panaudojimo apibrėžimą:

**„Geriausias turto panaudojimas (highest and best use)** - Nauda, galima vertės nustatymo dieną, siūlanti aukščiausią vertę remiantis racionaliais lūkesčiais.“

#### **Išvada dėl vertinamo turto geriausio panaudojimo:**

Vertintojo nuomone, turto vertės nustatymo dieną (2016-12-15) **geriausias vertinamo turto panaudojimas** atitinka esamą (faktinį) nekilnojamojo turto naudojimą, t.y. faktinei paskirčiai ir veiklai.

#### **4.5. POTENCIALŪS TURTO PIRKĖJAI**

Labiausiai tikėtini potencialūs vertinamo turto pirkėjai gali būti:

- potencialūs **turto naudotojai**, kurių pagrindinis motyvas – naudoti vertinamą turtą tiesioginei veiklai (gyvenamajai paskirčiai – įvairioms socialinėms grupėms) ir gauti pajamas iš šio turto nuomos, prieš tai atliekant kapitalinį remontą ar turto rekonstrukciją.

#### **4.6. TEIGIAMOS IR NEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI TURINTYS VEIKSNIAI**

##### **Veiksniai turintys teigiamos įtakos turto vertei:**

- Objektas yra gyvenamajai paskirčiai patrauklioje miesto dalyje su pilnai pritaikyta infrastruktūra;
- Geras privažiavimas;

##### **Veiksniai turintys neigiamos įtakos turto vertei:**

- Patalpos yra vidutinės būklės, kurioms reikalingas kosmetinis / kapitalinis remontas;
- Sudėtingos parkavimo sąlygos.

<sup>2</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai 2013, TVS struktūriniai pagrindai, 34 punktas;

## 5. VERTINIMO METODOLOGIJA

### 5.1. SĄVOKOS, TERMINAI IR APIBRĖŽIMAI

Šioje ataskaitoje turto vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ) 21 straipsnyje nustatyta tvarka. Šis vertinimas atliktas prisilaikant vertintojo profesinės etikos reikalavimų, vadovaujantis Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksu, Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (TVVPĮ), Turto ir verslo vertinimo metodika (Metodika), Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS) ir Europos vertinimo standartais (EVS).

Pagrindinės naudojamos sąvokos, pateiktos pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnį (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139):

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

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

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

**„Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių Objektas.“

**„Nekilnojamasis turtas (nekilnojamas daiktas)** - žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeltami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.“

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

**„Turto 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.“

**„Turto ir verslo vertinimo metodika** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka.“

**„Turto arba verslo vertinimas** – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.“



**„Individualusis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.“

**„Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.“

**„Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.“

**„Atkuriamoji turto vertė** - apskaičiuota pinigų suma, kurios reikėtų tokių pačių fizinių ir eksploatacinių savybių turto vertinimo Objektui atkurti, atgaminti arba atstatyti (įrengti).“

**„Turto naudojimo vertė** - apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominę naudingumą tam tikram naudotojui.“

**„Turto kaina** – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta arba sumokėta už turtą.“

Pagrindinės naudojamos sąvokos, pateiktos pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos I Skyriaus „Bendrosios nuostatos“ 2 punktą (Žin. 2012, Nr. 50-2502):

**„Tarptautiniai vertinimo standartai** – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.“

**„Europos vertinimo standartai** – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.“

**„Retrospektyvinis vertinimas** – vertinimas, kai nustatoma praeityje buvusi turto arba verslo vertė.“

„Kitos Metodikoje vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnyje (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, kituose teisės aktuose.“

Pagrindinės naudojamos sąvokos, pateiktos pagal Tarptautinius vertinimo standartus (TVS 2013):

**„Kaina** yra už turtą prašoma, siūloma ar mokama pinigų suma. Dėl konkretaus pirkėjo ar pardavėjo finansinių galimybių, motyvų ar ypatingų (specifinių) interesų kaina gali skirtis priklausomai nuo to turto kitiems asmenims teikiamos vertės.“

**„Vertė** nėra faktas; vertė yra nuomonė apie:

- a) labiausiai tikėtiną kainą, kuri galėtų būti mokama už turtą sudarius turto mainų sandorį;
- b) nuosavybės teisių į turtą suteikiamą ekonominę naudą.

Mainų vertė yra hipotetinė kaina. Pagal vertinimo tikslą pasirenkama hipotezė, kuria remiantis nustatoma ši vertė. Vertė turto savininkui yra apskaičiuota nauda, kurią jis gauna naudodamasis nuosavybės teisėmis į turtą.“

**„Rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas ar įsipareigojimai jų vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą ar įsipareigojimus norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto ar įsipareigojimų tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.“

**„Specialioji prielaida** – prielaida, pagal kurią yra pripažįstami faktai, besiskiriantys nuo vertės nustatymo dieną esamų faktų, arba kuriuos tipinis rinkos dalyvis vertės nustatymo dieną nepadarytų.“

**„Vertės nustatymo diena** – diena, kurią galioja nustatyta vertinamo turto vertė. Vertės nustatymo diena taip pat apima laiką, kuriuo ji taikoma, jei turto vertė reikšmingai pasikeičia ir per dieną.“

Europos vertinimo standartuose (EVS 2016) pateikiamas toks patvirtintas rinkos vertės sąvokos apibrėžimas:

**“Market Value** - The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.”

Europos vertinimo standartuose (EVS 2012) pateikiamas toks patvirtintas rinkos vertės sąvokos apibrėžimas:

**„Rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.“

Ataskaitoje **rinkos vertė** suprantama taip, kaip ji apibrėžiama 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.”

## 5.2. VERTINIMO YPATYBĖS, VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI

Šis individualus neprivalomasis vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 21 straipsnyje nustatyta tvarka. Vertinimas atliktas prisilaikant vertintojo profesinės etikos reikalavimų, vadovaujantis Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksu, Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (TVVPJ), Turto ir verslo vertinimo metodika (Metodika), Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS) ir Europos vertinimo standartais (EVS).

**Vertinimo tikslas** - VGTU nekilnojamojo turto – Bendrabučio patalpų (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), nurodyto darbų atlikimo sutarties priede Nr.1 (pridedamas kaip šios ataskaitos priedas) rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą).

Vertinimas atliekamas vadovaujantis Turto vertinimo metodika bei prisilaikant Tarptautinio vertinimo standartų komiteto (2011) Bendraisiais standartais (101-asis TVS, 102-asis TVS, 103-asis TVS) ir 230-uju TVS „Teisės į nekilnojamąjį turtą“.

Pagal TVS *vertinimo pagrindas* (nuostata dėl pagrindinių vertinimo prielaidų, TVS pagrindai, 26-29 punktai) gali būti trijų pagrindinių kategorijų. Rinkos vertė priskiriama Pirmajai kategorijai, kuri

parodo „labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama rinkos vertė kaip ji apibrėžta šiuose standartuose.<sup>3</sup>

Turtas vertinamas rinkos vertės pagrindu. Tad turto vertinimo pagrindinė prielaida yra užsakovui aktuali disponuojamo turto **vertė rinkoje**. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnio 10 punktu rinkos vertė apibrėžiama „<...> **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 veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų <...>“.**

Analogiškai **rinkos vertės** apibrėžimai pateikti tiek Europos vertinimo standartuose (EVS), tiek Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS).

„<...> Turto **rinkos vertė** atspindi jo maksimalų ir geriausią panaudojimą. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas gali būti apibrėžiamas esamo ar alternatyvaus turto atžvilgiu. Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią jis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į rinkos dalyvio numatytą turto paskirtį<...>“.<sup>4</sup>

„<...> Vertė nėra faktas; vertė yra nuomonė apie: a) labiausiai tikėtiną kainą, kuri galėtų būti mokama už turtą sudarius turto mainų sandorį; arba b) nuosavybės teisių į turtą suteikiamą ekonominę naudą. Mainų vertė yra hipotetinė kaina ir hipotezė, kuria remiantis tokia vertė yra nustatoma, pasirenkama atsižvelgiant į vertinimo tikslą. Vertė turto savininkui yra apskaičiuota nauda, kurią savininkas gauna, naudodamasis nuosavybės teisėmis <...>“.<sup>5</sup>

„<...> **Rinkos vertė** yra pagrindinė koncepcija nustatant tikėtiną konkretaus objekto kainą, kuri būtų laikoma neutralia tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Rinkos, kurioje nustatinėjama objekto vertė, pobūdis priklauso nuo prekybos objekto, o rinkos sąlygos – nuo besikeičiančio pasiūlos bei paklausos santykio, informacijos, tendencijų, taisyklių, lūkesčių, kredito teikimo sąlygų, vilčių dėl pelno ir kitų veiksnių. „Vertė“ nereiškia konkrečios kainos, realios sumos, kuri tikėtina būtų sumokama konkretaus sandorio tarp konkrečių šalių atveju. Individualizuojant kiekvieną atvejį, turto vertė konkrečiam asmeniui atspindi to turto naudą, įvertinus asmens turimas lėšas ir galimybes. Konkurencija pasižyminčios rinkos kontekste vertė veikia yra apskaičiuota pagrįstai tikėtina suma, t. y. vertės nustatymo dieną labiausiai tikėtina kaina esant duotosioms rinkos sąlygoms. Kadangi duotasis turto objektas skirtingiems rinkoje esantiems asmenims gali turėti skirtingą vertę, turto rinkos vertė yra apskaičiuota jo kaina dabartinėje rinkoje, remiantis sąmoningai objektyviomis prielaidomis, kad būtų pasiektas standartinis vertinimo pagrindas tiek pirkėjų, tiek pardavėjų atžvilgiu. <...>“<sup>6</sup>

Apibendrinamas aukščiau nurodytus sąvokas, vertintojas teigia: **Rinkos vertė** - tai yra labiausiai tikėtina kaina, už kurią buvo galima vertinimo dieną parduoti turtą atviroje rinkoje. Nustatyta vertė nėra niekam privaloma, nes konkreti pirkimo – pardavimo kaina gali būti didesnė ar mažesnė už

<sup>3</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, TVS pagrindai, 28 punktas.

<sup>4</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, TVS pagrindai, 33 punktas;

<sup>5</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 101-asis TVS, 9 punktas;

<sup>6</sup> Europos vertinimo standartai, EVS 1 „Rinkos vertė“, 1.1 punktas

rinkos vertę priklausomai nuo pirkėjo ir pardavėjo motyvacijos bei pardavimo būdo (priverstinis ar ne), pardavimo laiko ir kitų sandorio detalių.

### **Turto arba verslo vertės nustatymo principai** (TVVPĮ 5 str.)

„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.“

### **5.3. VERTĖS NUSTATYMO METODAI**

#### **Turto arba verslo vertės nustatymo metodai**

*“1. Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais.*

*2. Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų metodų šiuose standartuose nustatytais turto arba verslo vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka išsamiai nurodytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje“.*<sup>7</sup>

Pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos IV Skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ 54 punktą, „vertinant turtą taikomi:

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- šių nustatytų metodų deriniai“<sup>8</sup>.

Šių pagrindinių metodų aprašymas yra pateiktas žemiau.

<sup>7</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios, 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 6 str. 1-2 punktai.

<sup>8</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 54 punktas.

## LYGINAMASIS METODAS IR JO TAIKYMAS

„Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą:

1. Surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai sandorius<sup>9</sup>;
2. 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.

Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie šios Metodikos 58.1 punkte nustatytų sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

1. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;
2. analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;
3. padarytų šios Metodikos 58.2 punkte nurodytų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybes;
4. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.

Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.“<sup>10</sup>

## IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODAS IR JO TAIKYMAS

„Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte.

Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

1. nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos;
2. nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

<sup>9</sup> Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“, 2013-05-31, Nr. 1K-194 (Žin. 2013, Nr. 59-2952).

<sup>10</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ II dalis „Lyginamasis metodas ir jo taikymas“.



Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

1. vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelių;
2. vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelių.

Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

1. suskaidymo skaičiavimo modelių;
2. gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelių;
3. rinkos pokyčių skaičiavimo modelių.

Turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

1. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;
2. vertinamo turto sukūrimo sąnaudų skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;
3. padarytų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybes;
4. vertinamo turto nuvertėjimo skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;
5. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.<sup>11</sup>

## PAJAMŲ METODAS IR JO TAIKYMAS

„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:

1. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
2. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
3. kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Taikant **diskontuotų pinigų srautų** skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynųjų 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:

1. pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
2. numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
3. remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
4. pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ III dalis „Išlaidų (kaštų) metodas ir jo taikymas“.

<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ IV dalis „Pajamų metodas ir jo taikymas“, 72-78 punktai.

**„Kapitalizavimo skaičiavimo būdas** dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srantai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).<sup>13</sup>

„Nustatant turto vertę pajamų metodu, turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

1. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;
2. pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;
3. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozes ir joms sudaryti taikytas prielaidas;
4. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybes;
5. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ IV dalis „Pajamų metodas ir jo taikymas“, 79-82 punktai.

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ IV dalis „Pajamų metodas ir jo taikymas“, 83 punktas.

## 6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

### 6.1. VERTINIMO METODO (-Ų) PARINKIMAS

Lemiamas veiksnys pasirenkant vertinimo pagrindą, o tuo pačiu ir metodą (metodus ar jų derinius), yra vertinimo tikslas. TVS pagrinduose nurodoma, kad „Vertinimo duomenų pobūdis ir šaltiniai turėtų atitikti *vertės nustatymo pagrindą*, kuris savo ruožtu priklauso nuo vertinimo tikslo. Pvz., naudojant rinkos duomenis gali būti taikomi įvairūs metodai ir skaičiavimo būdai *rinkos vertei* apskaičiuoti. Atliekant vertinimą *lyginamuoju metodu* visuomet naudojami rinkos duomenys. *Rinkos vertei* apskaičiuoti taikant *pajamų metodą* turėtų būti naudojami duomenys ir daromos prielaidos, kuriomis remtųsi rinkos dalyviai. Norint apskaičiuoti *rinkos vertę išlaidų metodu*, turėtų būti analizuojami rinkos duomenys ir nustatoma tokio paties naudingumo nuvertėjusio turto savikaina. Sprendimas dėl tinkamiausio skaičiavimo būdo ar būdų pasirinkimo yra priimamas įvertinus turimus duomenis ir su vertinamu turtu susijusias rinkos aplinkybes. Bet kuris vertinimo metodas ar skaičiavimo būdas turėtų sudaryti galimybę apskaičiuoti *rinkos vertę, jeigu vertinimas grindžiamas tinkamai išanalizuotais rinkos duomenimis*“.<sup>15</sup>

Turto vertės nustatymo principai ir įvairių turto vertinimo metodų aprašymai yra pateikti šios ataskaitos 5.2 ir 5.3 skyriuose. Vertinant turtą parenkamas tas metodas, kuris, atsižvelgiant į duomenų, reikalingų vertinimui atlikti kiekį ir kokybę, duotų tiksliausią vertę. Remiantis Metodikos 55 punktu („Turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du turto vertinimo metodai netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje“), vertintojas analizavo galimybes naudoti kiekvieną iš trijų pagrindinių vertinimo metodų.

**Lyginamasis metodas.** Lyginamojo metodo esmė – „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos vertintojui“.<sup>16</sup> Vertinant šiuo metodu atsižvelgiama į nedidelius vertinamo turto bei jo analogų skirtumus ir daromos atitinkamos pataisos. Vertinant turtą šiuo metodu, tiesiogiai taikomas pakeitimo kitu turtu principas.

Siekiant nustatyti vertinamo turto rinkos vertę lyginamuoju metodu, buvo atlikta panašaus turto pirkimo – pardavimo sandorių analizė. Buvo analizuojami panašių į vertinamą turtą objektų užfiksuotų VĮ Registrų centras duomenų bazėje esantys pirkimo – pardavimo sandoriai. Turto vertintojas nagrinėjo VĮ Registrų centras duomenų bazėje įregistruotus sandorius, įvykusius per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo datos.

Pagal atasaktos skyriuje 3.3.1 pateiktą sandorių analizę yra įvykę tik 2 panašaus turto pirkimo – pardavimo sandoriai, taip pat pasiūloje yra 1 objektas, tačiau jis yra parduodamas iš aukciono, jo galutinė kaina nėra aiški. Tokio duomenų kiekio nepakanka objektyviam rinkos vertės skaičiavimui. Dėl šių išvardintų priežasčių atliekant vertinamo Objekto vertės nustatymą šioje vertinimo ataskaitoje **lyginamasis metodas nebuvo taikomas** skaičiuojant rinkos vertę.

<sup>15</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai 2013, TVS struktūriniai pagrindai, 71 punktas;

<sup>16</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 57 punktas.

**Pajamų metodas.** „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.“<sup>17</sup> Pajamų metodas naudojamas, kai turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip verslo objektas, duodantis pelną. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Turto vertė pajamų metodu nustatoma remiantis šio turto rinkos nuomos kaina, kuri savo ruožtu nustatoma iš rinkos duomenų. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto (jo nuomos) ir to objekto rinkos vertės. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas leidžia vertinti turtą kaip verslą. Šio metodo pagrindinis privalumas – tikslesnis įvertinimas, kadangi vertinant atsižvelgiama į konkretaus turto dabartinę padėtį, veiklos perspektyvas, pelningumo galimybes, riziką, kapitalo struktūrą bei investicijų poreikį.

Kadangi vertinamasis turtas sąlyginai yra nuomos objektas, kuris gali generuoti pajamas iš patalpų nuomos atskiroms ar vienam nuomininkui, šiuo atveju nuomos sandorių panašiam turtui fiksuojama pakankamai (6 sandoriai bendrabučiuose šalia universitetų), todėl atliekant vertinimą šioje ataskaitoje **pajamų metodas yra taikomas** nustatant turto rinkos vertę.

**Išlaidų (kaštų) metodas.** „Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte.“<sup>18</sup> Šis metodas dažniausiai taikomas tais atvejais, kai negalima gauti duomenų apie sandorius panašiu turtu arba neįmanoma nustatyti faktinių ar tariamų pinigų srautų.

Šiuo vertinimo atveju vertintojui pavyko surinkti pakankamai faktinių panašių objektų nuomos sandorių duomenų, pagal kuriuos gali būti prognozuojamos bendrosios nuomos pajamos, todėl šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertės nustatymui **išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikomas, kadangi gali būti taikomas kitas rinkos požiūriu paremtas vertinimo metodas.**

## 6.2. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU

### Pajamų metodas ir jo taikymas

„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:

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 72-74 punktai.

<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 64-66 punktai.

1. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
2. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
3. kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Taikant **diskontuotų pinigų srautų** skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

1. pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
2. numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
3. remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
4. pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.“<sup>19</sup>

**„Kapitalizavimo skaičiavimo būdas** dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).<sup>20</sup>

„Nustatant turto vertę pajamų metodu, turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

1. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;
2. pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;
3. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozes ir joms sudaryti taikytas prielaidas;
4. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybes.“

#### **Pajamų metodo taikymas vertinamam turtui**

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto (jo nuomos) ir to objekto rinkos vertės. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinamasis turtas (nekilnojamojo turto kompleksas) yra veikiantis objektas, kuris generuoja pajamas iš jo nuomos. Dėl Objekto lokacijos mieste, kokybinių ir kiekybinių rodiklių, jis yra patrauklus vietinėje nuomos rinkoje, gali generuoti pajamas iš jo nuomos, todėl jo vertė gali būti nustatoma pajamų metodu.

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ IV dalis „Pajamų metodas ir jo taikymas“, 72-78 punktai.

<sup>20</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ IV dalis „Pajamų metodas ir jo taikymas“, 79-82 punktai.



**Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimas.**

*Kapitalizavimo skaičiavimo būdas* dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. *Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas* leidžia vertinti turtą kaip verslą. Atsižvelgiant į vertinamo turto pobūdį, vertinimo tikslą ir atvejį, daroma prielaida, kad numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai iš Objekto nuomos kistų tolygiai, todėl vertinamojo turto rinkos vertės nustatymui bus naudojamas **pajamų metodas**, taikant **kapitalizavimo skaičiavimo būdą**.

**Kapitalizavimo skaičiavimo būdas.**

Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertei nustatyti pajamų metodu konkrečioje Turto vertinimo ataskaitos dalyje pasirinktas ir taikytas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas taikomas, nes numatomas (prognozuojamas) grynujų būsimųjų pinigų srautų tolygus kitimas. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Pasirinkta grynujų pajamų bazė, nes vertinamas nekilnojamas turtas, kurį galima išnuomoti laisvoje nekilnojamojo turto rinkoje, pagrindinei šio nekilnojamojo turto objekto naudojimo paskirčiai.

Vertinamo Objekto rinkos vertė, taikant *kapitalizavimo skaičiavimo būdą*, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

Taikant *kapitalizavimo skaičiavimo būdą* grynosios nuomos pajamos apskaičiuojamos iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu (nuoma), atėmus visas su turto valdymu susijusias išlaidas. Nebūdingos (atsitiktinės) pajamos ar išlaidos nefiksuojamos, todėl neatliekamos pataisos panaikinant (atsitiktinės) pajamos ar išlaidos.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos, atėmus iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Turto vertė paskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = GP / r, (1)$$

RV – vertinamo objekto vertė;

GP – grynosios pajamos;

r – kapitalizavimo norma.

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I, (2)$$

BP – bendrosios pajamos už nuomą;

I – išlaidos ir rezervai.

Nustatant objekto vertę šiuo metodu, yra įvertinamos būsimos pajamos, gaunamos naudojant vertinamą turtą, perskaičiuojant jas einamąja vertinamo nekilnojamojo turto verte. Taikant šį metodą, daromi sekantys žingsniai:

- Nustatomos potencialios bendrosios pajamos, gaunamos iš turto nuomos;

- Nustatomos sąnaudos, susijusios su turto išlaikymu (nekilnojamo turto mokestis, draudimai, atidėjimai kapitaliniam remontui, turto administravimo ir valdymo išlaidos);
- Nustatoma vertinamo nekilnojamojo turto kapitalizacijos norma, kuria kapitalizuojamos grynosios pajamos, gaunamos iš patalpų nuomos;
- Pagal aukščiau pateiktą formulę (1) apskaičiuojama nekilnojamojo turto vertė.

### 6.2.1. Vertinimo Objekto struktūra

Bendrabučio patalpos apžiūros dieną (2016-12-15) buvo vidutinės fizinės būklės, administruojamos pastato patikėtinio, ir gali būti išnuomosos vienam arba keliems nuomininkams. Labai svarbus klausimas yra turto valdymo ir administravimo efektyvumas. Tik kokybiškas ir efektyvus turto valdymas gali padidinti Objekto konkurencinį patrauklumą nuomininkams, užtikrinti aukštą užimtumo laipsnį ir stiprių nuomininkų rinkinį, kas savo ruožtu užtikrintų didesnę objekto vertę turto savininkui.

Pagrindiniai duomenys apie Objekto plotų struktūrą pateikta žemiau esančioje lentelėje:

## LENTELĖ 11

### Pagrindinė informacija apie vertinimo Objekto plotus

| Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane                                  | Unikalus Nr.        | Bendras plotas | Gyvenamasis plotas |
|---|---------------------|----------------|--------------------|
| Butas/Patalpa - Bendrabučio patalpos, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19 |                     |                |                    |
| Butas/Patalpa – Bendrabučio patalpos, pastate 1N12p                     | 1098-5008-0016:0003 | 8.456,85 kv. m | 3.976,66 kv. m     |

Atsižvelgiant į tai, kad vertinamas Objektas yra įrengtas bei gali būti naudojamas kaip nuomos pajamas teikiantis kompleksas bei į vertinamo Objekto lokalizaciją, taip pat atlikus nuomos kainų rinkos analizę (žr. 3.3.3 ir 3.3.4 skyrius), potencialios bendrosios pajamos, nustatytos, atsižvelgiant į esamą panašios paskirties patalpų rinkos konjunktūrą ir nuomos kainų lygį.

### 6.2.2. Potencialių bendrųjų pajamų skaičiavimas

Potencialios bendrosios pajamos yra visos pajamos, kurios gali būti gautos iš nekilnojamojo turto, esant jo 100% užimtumui. Potencialios bendrosios pajamos susideda iš visų nuomos pajamų nuo nuomotino ploto.

Atliekant skaičiavimus, vertintojas analizavo panašios paskirties patalpų nuomos rinką, remdamasis VĮ Registrų centras duomenimis (žr. 3.3.3 skyrių).

Šiuo vertinimo atveju parenkant nuomos bazę pajamų skaičiavimui turto vertintojas gali išnagrinėti vieną duomenų šaltinį, t. y. VĮ Registrų centras registruotas faktines nuomos kainas, tai nuomos sandoriai, kurie įvykę per 36 mėnesius iki vertinimo datos. Kiekvienas sandoris yra tiksliai identifikuotas pagal tikslią paskirtį, žinomas objekto plotas, statybos laikotarpis bei kiti faktoriai.

**Išvada:** Atsižvelgiant į surinktus duomenis turto vertintojas daro išvadą, jog teisingiausia yra naudoti registruotus nuomos sandorių duomenis, kadangi jie pateikiami detalizuotai, tai jau yra įvykęs faktas, registruotas VĮ Registrų centras, todėl tinkami nuomos bazės nustatymui.

Parenkami tik objektai, esantys netoli universitetų ar kitų mokymo įstaigų, naudojami kaip įstaigų studentų bendrabučiai, jų nuomos kainos lygis Lietuvoje yra panašus, kadangi vieta šalia mokslo įstaigos - tai esminis kriterijus apsprendžiantis tokio turto nuomos kainas.

## LENTELĖ 12

## Nuomos sandorių parinkimas

| Sand. data | Eur/kv. m/mėn | Zona   | Adresas   | Paskirtis                     | Įsigytas plotas | Parinkimas   |
|------------|---------------|--------|---|-------------------------------|-----------------|--|
| 2016-08    | 4,82          | 57.12  | Vilniaus m. sav., Vilnius, J. Basanavičiaus g. Nr. 20..30               | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 2.178,47        | Neparenkamas, centrinė miesto dalis, didelė išliekamoji turto vertė  |
| 2016-06    | 2,80          | 57.69  | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40                       | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 210,00          | Parenkamas, Antakalnio mikrorajone esantis bendrabutis, šalia mokslo įstaigos  |
| 2016-05    | 6,26          | 57.12  | Vilniaus m. sav., Vilnius, J. Basanavičiaus g. Nr. 20..30               | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 1.353,57        | Neparenkamas, centrinė miesto dalis, didelė išliekamoji turto vertė  |
| 2016-05    | 4,18          | 36.12  | Prienų r. sav., Šilavoto sen., Šilavotas, Antano Radušio g. Nr. 1..10   | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 550,69          | Neparenkamas, zonoje nėra universitetinių mokymo įstaigų   |
| 2016-04    | 0,36          | 12.1.2 | Jurbarko r. sav., Jurbarko miesto sen., Jurbarkas, Barkūnų g. Nr. 1..10 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 1.182,37        | Neparenkamas, zonoje nėra universitetinių mokymo įstaigų   |
| 2015-09    | 0,31          | 12.1.2 | Jurbarko r. sav., Jurbarko miesto sen., Jurbarkas, Barkūnų g. Nr. 1..10 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 6.056,00        | Neparenkamas, zonoje nėra universitetinių mokymo įstaigų   |
| 2015-08    | 2,36          | 57.54  | Vilniaus m. sav., Vilnius, Didlaukio g. Nr. 50..60                      | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 215,65          | Parenkamas, Jeruzalės mikrorajone esantis bendrabutis, šalia mokslo įstaigos   |
| 2015-07    | 0,24          | 20.24  | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Jaunystės g. Nr. 1..10                     | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 226,75          | Neparenkamas, kaina neatitinka vietovės rinkos kainų lygio, galimas blogas stovis – tikėtina Lietuvos policijos mokykla, Klaipėdos padalinys |
| 2015-03    | 7,30          | 57.12  | Vilniaus m. sav., Vilnius, Švitrigailos g. Nr. 1..10                    | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 502,39          | Neparenkamas, centrinė miesto dalis, didelė išliekamoji turto vertė  |
| 2015-01    | 2,64          | 57.54  | Vilniaus m. sav., Vilnius, Didlaukio g. Nr. 60..70                      | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 4.134,37        | Parenkamas, Jeruzalės mikrorajone esantis bendrabutis, šalia mokslo įstaigos   |
| 2015-01    | 0,64          | 15.29  | Kauno m. sav., Kaunas, R. Kalantos g. Nr. 110..120                      | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 2.733,87        | Neparenkamas, žemo prestižo gamybinis mikrorajonas.  |
| 2014-12    | 2,46          | 15.6   | Kauno m. sav., Kaunas, Gričiupio g. Nr. 1..10                           | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 211,40          | Parenkamas, Gričiupio mikrorajone esantis bendrabutis, šalia mokslo įstaigos KTU   |
| 2014-09    | 0,58          | 32.2   | Panevėžio m. sav., Panevėžys, Aldonos g. Nr. 10..20                     | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 221,80          | Neparenkamas, dėl žemo Panevėžio miesto kainų lygio, kuris neatitinka Vilniaus ar Kauno kainų lygio (gali skirtis iki kelių kartų)           |
| 2014-09    | 4,47          | 57.69  | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60                     | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 2.588,9         | Parenkamas, Antakalnio mikrorajone esantis bendrabutis, šalia mokslo įstaigos  |
| 2014-07    | 2,80          | 57.69  | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40                       | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 210,00          | Parenkamas, Antakalnio mikrorajone esantis bendrabutis, šalia mokslo įstaigos  |
| 2014-06    | 0,18          | 54.1.3 | Utenos r. sav., Vyžuonų sen., Atkočiškės,                               | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 256,31          | Neparenkamas, zonoje nėra universitetinių mokymo įstaigų   |

Žemiau pateikiami sandoriai, naudojami bendrabučio patalpos nuomos kainos bazei nustatyti. Neparenkami pigiausiai ir brangiausiai išnuomoti sandoriai, atsižvelgiant ir į pasiūlos duomenis, kadangi tokios nuomos kainos rinkoje nevyrauja pagal panašios būklės pastatus.

## LENTELĖ 13

## Atrinktų nuomos sandorių duomenys

| Sand. data | Eur/kv. m/mėn | Zona  | Adresas   | Paskirtis                     | Įsigytas plotas, kv. m |
|------------|---------------|-------|---|-------------------------------|------------------------|
| 2016-06    | 2,80          | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40   | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 210,00                 |
| 2015-08    | 2,36          | 57.54 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Didlaukio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 215,65                 |
| 2015-01    | 2,64          | 57.54 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Didlaukio g. Nr. 60..70  | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 4.134,37               |
| 2014-12    | 2,46          | 15.6  | Kauno m. sav., Kaunas, Gričiupio g. Nr. 1..10       | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 211,40                 |
| 2014-09    | 4,47          | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 2.588,9                |
| 2014-07    | 2,80          | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40   | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 210,00                 |
| Vidurkis   | 2,92          |       |   |                               |                        |

Vertinimo Objekto nuomos pajamų baze 1 kv. m parenkama vidutinė išnuomotų sandorių 1 kv. m kaina, kuri lygi 2,92 Eur/kv. m/mėn. Bendrosios nuomos pajamos per metus būtų:

**2,92 Eur/kv. m/mėn. \* 12 mėn \* 8.456,85 kv. m = 296.328 Eur.**

## 6.2.3. Vertinimo Objekto užimtumas ir efektyviųjų pajamų skaičiavimas

**Bendrosios efektyviosios pajamos** yra apskaičiuotos pajamos iš veikiančio objekto nuomos, atsižvelgiant į galimus pajamų praradimus dėl nepilno objekto užimtumo, nuomininkų kaitos, sutarčių terminų pabaigos / pratęsimo salygų ir kitų netekimų.

**Vakansijos (neužimtumo) lygis** parodo procentinę išraišką nuo visų nuomotinų patalpų / objektų, kurie nėra užimti ar išnuomoti konkrečiu momentu bei netekimus, sąlygojamus pajamų praradimais.

Kiekviename, net itin sėkmingame išnuomotame pastate egzistuoja normali, bazinė vakansija, kuri susidaro dėl nuomininkų kaitos, relokacijos, sutarčių atnaujinimo, naujų nuomininkų paieškos bei kitų pajamų netekimo faktorių.

Prognozuojant nuomojamų Objektų užimtumo lygį, nustatome normalios, bazinės vakansijos lygį dėl nuomininkų kaitos, sutarčių atnaujinimo, naujų nuomininkų paieškos.

Objektų neužimtumas (vakansija) yra parenkamas remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016-12-07 ataskaita Nr. SVM-59, psl. 46.

## PAVEIKSLAS 18

## Neužimtumas (vakansija)

| Vertinamo turto paskirtis  | Neužimtumas (procentais) | Pajamų netekimo koeficientas |
|--|--------------------------|------------------------------|
| <b>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamas turtas</b>                  |                          |                              |
| Administracinė   | 20                       | 0,80                         |
| Gydymo   | 10                       | 0,90                         |
| <b>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamas turtas</b> |                          |                              |
| Viešbučių  | 25                       | 0,75                         |
| Prekybos   | 20                       | 0,80                         |
| Paslaugų   | 25                       | 0,75                         |
| Maitinimo  | 25                       | 0,75                         |

Šaltinis: VĮ Registrų centras Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016-12-07 ataskaita Nr. SVM-59, psl. 46.

Vertinamas turtas naudojamas laikino apgyvendinimo gyvenamajai veiklai, pagal savo veiklos modelį artimiausias viešbučių ar paslaugų paskirčiai ir veiklai. Viešbučių ir paslaugų paskirties turto neužimtumo lygis Vilniaus mieste yra 25 proc.

Taip pat svarbu paminėti, jog bendrabočio veikla yra sezoniška, t. y. mokslo metų laikotarpiu numatant apie 3 mėnesių vasaros atostogas, kas sudarytų 25 proc. iš 12 mėnesių. Atsižvelgiant į sutampantį užimtumą pagal VĮ Registrų centras ir faktinius naudojimo laikotarpius metų bėgyje yra priimamas 25 proc. metinis vakansijos lygis.

Prognozuojamas vakansijos (neužimtumo) lygis atskiriems vertinimo Objekto turtiniams vienetams pateikiamas žemiau esančioje lentelėje.

## LENTELĖ 14

## Vertinimo Objekto prognozuojamas vakansijos (neužimtumo) lygis

| Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane   | Unikalus Nr.        | Bendras plotas | Neužimtumas (vakansija) |
|--|---------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Butas/Patalpa - Bendrabočio patalpos, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19</b> |                     |                |                         |
| Butas/Patalpa – Bendrabočio patalpos, pastate 1N12p                            | 1098-5008-0016:0003 | 8.456,85 kv. m | 25 proc.                |

Vertinamo Objekto efektyviosios pajamos nustatomos pagal prognozuojamą vakansijos (neužimtumo) lygį. Bendrosios Efektyviosios Pajamos apskaičiuojamos pagal žemiau pateiktą formulę:

***Bendrosios Efektyviosios pajamos = Bendrosios Potencialios pajamos x (100% - vakansijos (neužimtumo) lygis, %).***

Efektyvios pajamos lygis:  $296.328 \text{ Eur} * (100 \text{ proc.} - 25 \text{ proc.}) = 296.328 \text{ Eur} * 75 \text{ proc.} = 296.328 \text{ Eur} * 0,75 = 222.246 \text{ Eur}.$

#### 6.2.4. Vertinimo Objekto išlaidų skaičiavimas

Veiklos išlaidos yra periodinės išlaidos, kurios reikalingos išlaikyti nekilnojamojo turto objektą ir palaikyti nuomojamo objekto pajamų generavimą. Veiklos išlaidas dažniausiai sudaro sąrašas fiksuotų išlaidų (tokių kaip nekilnojamojo turto mokestis, draudimo ir turto valdymo išlaidos) ir atidėjimai remontui - skirti einamiesiems remonto darbams ir pastato būklės palaikymui / pagerinimui.

**Skaičiuojamos šios išlaidos** - nekilnojamojo turto mokestis, draudimas, turto valdymo (administravimo) išlaidos, bei atidėjimai remontui, kurie paprastai nekompensuojami nuomininkų.

##### Nekilnojamojo turto mokestis.

Nekilnojamojo turto mokestis yra skaičiuojamas nuo vertinamo turto mokestinės vertės, pateikiamos VĮ Registrų centro, taikant NT mokesčio tarifą, kuris Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. Nr. 1-479 yra 1,0 proc.

1. Bendrabučio patalpos mokestinė vertė, pateikiama VĮ Registrų centras ([http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp)) yra: 2.611.000 Eur. Nekilnojamojo turto mokestis metams sudaro:  $2.611.000 \text{ Eur} * 1 \text{ proc.} = 2.611.000 \text{ Eur} * 0,01 = 26.110 \text{ Eur}.$

##### Draudimas.

Vertinamas turtas yra apdraustas AB „Lietuvos draudimas“ įmonėje, draudimo polisas Nr. 105488654; Nr. 375495600 (Užsakovo pateiktų poliso lapų kopijos pateikiami ataskaitos prieduose). Draudimo mokestis metams sudaro: 743,92 Eur. Tolimesniame skaičiavime priimame suapvalintą faktinį draudimo metinio mokesčio dydį **744 Eur.**

Žemiau esančios sąnaudos (atidėjimai remontui, turto valdymo išlaidos) yra skaičiuojamos remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. ST/2015-13-11, psl. 56. Vertinimo Objektui yra pritaikomi apgyvendinimo veiklai naudojamos viešbučių paskirties turto sąnaudų procentiniai dydžiai.



## PAVEIKSLAS 19

## Sąnaudų dydžiai

| Išlaidos                                  | Paskirtis                                  | Procentais |
|---|--|------------|
| Nekilnojamojo turto mokestis <sup>1</sup> | Administracinė ir gydymo                   | 1,0        |
|   | Viešbučių ir maitinimo                     | 0,7        |
|   | Prekybos ir paslaugų                       | 1,0        |
| Draudimas <sup>2</sup>                    | Administracinė ir gydymo                   | 0,03       |
|   | Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | 0,03       |
| Turto valdymo išlaidos <sup>3</sup>       | Administracinė                             | 3          |
|   | Gydymo                                     | 2          |
|   | Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | 2          |
| Einamojo remonto išlaidos <sup>4</sup>    | Administracinė ir gydymo                   | 2          |
|   | Prekybos, paslaugų ir maitinimo            | 2          |
|   | Viešbučių                                  | 3          |

Šaltinis: VĮ Registrų centras Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. ST/2015-13-11, psl. 56.

Pateikiamas išnašų iš aukščiau pateikto pavekslo paaiškinimas:

“3. Turto valdymo išlaidos – 2 % nuo bendrųjų metinių pajamų.

4. Einamojo remonto išlaidos – 3% nuo bendrųjų metinių pajamų “

Kintamos išlaidos (savininko išlaidos)

Atidėjimai remontui / rezervas - Turto išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu numatyti dalį išlaidų (investicijų), skirtų einamiesiems remonto darbams ir pastato būklės palaikymui / pagerinimui, taip pat pakeitimui tų pastato elementų, kurie susidėvi žymiai greičiau nei pats pastatas ir turi būti periodiškai keičiami per pastato gyvavimo laikotarpį). Taip pat skirti patalpų pagerinimui, nuomininkų relokacijai ir panašiai. Šios išlaidos priklauso nuo turto paskirties, fizinės būklės, dydžio, amžiaus, naudojimo intensyvumo, nuomininkų kiekio ir veiklos pobūdžio, kitų faktorių.

Atidėjimai remontui, remiantis aukščiau pateikto pavekslo duomenimis, yra:

**296.328 Eur \* 3 proc. = 296.328 Eur \* 0,03 = 8.890 Eur/metus.**

Turto valdymo (administravimo) išlaidos – tai išlaidos, susijusios su nuomojamo nekilnojamojo turto administravimu (nekilnojamojo turto parodymu potencialiems nuomininkams, bendravimu telekomunikacijos priemonėmis su nuomininkais, nuomos ir komunalinių mokesčių monitoringu); nuomojamo nekilnojamojo turto eksploatacijos (komunaliniai) mokesčiai prognozuojami nuomininkų išlaidomis, tačiau tik tuo metu, kai vertinamas nekilnojamas turtas būtų nuomojamas). Turto valdymo išlaidos, remiantis aukščiau pateikto pavekslo duomenimis, yra:

**296.328 Eur \* 2 proc. = 296.328 Eur \* 0,02 = 5.927 Eur/metus.**

Žemiau esančioje lentelėje pateikiamos objekto metinės sąnaudos.

## LENTELĖ 15

## Vertinimo Objekto metinės sąnaudos

| Objektas             | VISO (suma) sąnaudos, Eur | Nekilnojamojo turto mokestis, Eur | Draudimas, Eur | Atidėjimai remontui, 3% | Turto valdymo išlaidos, 2% |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Bendrabučio patalpos | 41.671                    | 26.110                            | 744            | 8.890                   | 5.927                      |

## 6.2.5. Vertinimo Objekto grynujų pajamų skaičiavimas

Vertinimo Objekto grynosios nuomos pajamos apskaičiuojamos kaip skirtumas tarp vertinimo Objekto bendrųjų efektyviųjų pajamų ir veiklos išlaidų pagal žemiau pateiktą formulę:

**Objekto Grynosios veiklos pajamos = Objekto Bendrosios Efektyviosios Pajamos – Objekto veiklos išlaidos.**

**Grynosios veiklos pajamos = 222.246 Eur - 41.671 Eur = 180.575 Eur.**

## 6.2.6. Kapitalizacijos normos nustatymas

Kapitalizacijos norma parenkama dažnai pagal rinkos analogų metodą. Kapitalizacijos normų dydžiai gali būti išvesti pagal esamas vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo – pardavimo kainas. Kapitalizavimo norma rinkos analogų metodu apskaičiuojama pagal formulę:

**$r = \text{Grynosios nuomos pajamos per metus} / \text{Pirkimo – pardavimo kaina} (3)$**

Kapitalizacijos normos nustatymui buvo atlikta panašaus turto pardavimo ir nuomos kainų analizė, kurios metu vertintojas naudojo VĮ Registrų centras duomenų bazėmis.

Turto vertintojas išnagrinėjo Antakalnio mikrorajono bendrabučio tipo patalpų nuomos ir pardavimo sandorių duomenis bei suformavo išvadą dėl tokios paskirties turto atsiperkamumo – kapitalizacijos normos. Duomenys parenkami pagal VĮ Registrų centras duomenis.

LENTELĖ 16

## Bendrabučio tipo kambarių, esančių Antakalnio mikrorajone pardavimo sandorių duomenys

| Sand. Data | Sand. Tipas | Suma, Eur | Eur/ kv. m | Zona  | ADRESAS   | Paskirtis                     | Isigyta plotas | Statybos pabaiga |
|------------|-------------|-----------|------------|-------|---|-------------------------------|----------------|------------------|
| 2017-01    | Pirkimas    | 24500     | 1458       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 1..10    | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 16.8           | 1966             |
| 2017-01    | Pirkimas    | 17500     | 1012       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 10..20   | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.29          | 1967             |
| 2017-01    | Pirkimas    | 28000     | 1564       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.9           | 1972             |
| 2016-12    | Pirkimas    | 18300     | 716        | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 25.57          | 1972             |
| 2016-12    | Pirkimas    | 25000     | 1401       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 10..20   | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.84          | 1967             |
| 2016-11    | Pirkimas    | 19400     | 1096       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.7           | 1972             |
| 2016-11    | Pirkimas    | 21500     | 1207       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.81          | 1972             |
| 2016-11    | Pirkimas    | 32000     | 1056       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 30.31          | 1972             |
| 2016-10    | Pirkimas    | 25000     | 1397       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.9           | 1972             |
| 2016-09    | Pirkimas    | 19000     | 1069       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 1..10    | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.78          | 1967             |
| 2016-09    | Pirkimas    | 17000     | 971        | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 10..20   | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.51          | 1967             |
| 2016-09    | Pirkimas    | 30000     | 1712       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 1..10    | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.52          | 1967             |
| 2016-08    | Pirkimas    | 15000     | 874        | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 1..10    | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.17          | 1966             |
| 2016-08    | Pirkimas    | 12000     | 662        | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 1..10    | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 18.12          | 1967             |
| 2016-08    | Pirkimas    | 21000     | 1181       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.78          | 1967             |
| 2016-08    | Pirkimas    | 24000     | 1356       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 10..20   | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.7           | 1967             |
| 2016-08    | Pirkimas    | 18000     | 1012       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 1..10    | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.78          | 1967             |
| 2016-08    | Pirkimas    | 17500     | 983        | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.8           | 1972             |
| 2016-06    | Pirkimas    | 12000     | 662        | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 1..10    | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 18.12          | 1967             |
| 2016-06    | Pirkimas    | 12000     | 692        | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 1..10    | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.33          | 1966             |
| 2016-03    | Pirkimas    | 16272     | 941        | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.3           | 1972             |
| 2016-03    | Pirkimas    | 20000     | 1124       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.8           | 1972             |
| 2016-03    | Pirkimas    | 17000     | 960        | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 10..20   | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.7           | 1967             |
| 2016-02    | Pirkimas    | 17100     | 959        | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40 | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 17.83          | 1972             |
| 2015-09    | Pirkimas    | 21000     | 1165       | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Žolyno g. Nr. 1..10    | Gyvenamoji (iv. soc. grupėms) | 18.03          | 1967             |
|            |             | Vidurkis  | 1089       |       |   |                               |                |                  |

Vidutinė 1 kv. m gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties turto pardavimo kaina Antakalnio mikrorajone esančiuose bendrabučiuose sudaro 1089 Eur.

## LENTELĖ 17

## Bendrabučio tipo kambarių, esančių Antakalnio mikrorajone nuomos sandorių duomenys

| Sand. data | Sand. Tipas | Eur/kv. m/mėn. | Zona  | ADRESAS  | Paskirtis                     | Isigytas plotas, kv. m | Statybos pabaiga |
|------------|-------------|----------------|-------|--|-------------------------------|------------------------|------------------|
| 2016-12    | Nuoma       | 5,21           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 12,00                  | 1960             |
| 2016-12    | Nuoma       | 5,00           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 14,25                  | 1960             |
| 2016-11    | Nuoma       | 4,34           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 60,50                  | 1960             |
| 2016-11    | Nuoma       | 4,34           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 14,26                  | 1960             |
| 2016-09    | Nuoma       | 4,64           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 16,18                  | 1956             |
| 2016-09    | Nuoma       | 4,64           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 16,18                  | 1956             |
| 2016-09    | Nuoma       | 3,35           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40    | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 17,90                  | 1967             |
| 2016-06    | Nuoma       | 3,09           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40    | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 56,70                  | 1967             |
| 2016-05    | Nuoma       | 4,34           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 60,50                  | 1960             |
| 2016-05    | Nuoma       | 4,34           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, P. Vileišio g. Nr. 20..30 | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 50,07                  | 1967             |
| 2015-12    | Nuoma       | 5,21           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 12,00                  | 1960             |
| 2015-11    | Nuoma       | 4,34           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 14,26                  | 1960             |
| 2015-09    | Nuoma       | 4,51           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 16,18                  | 1956             |
| 2015-08    | Nuoma       | 4,51           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 16,18                  | 1956             |
| 2015-08    | Nuoma       | 4,51           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 16,18                  | 1956             |
| 2015-07    | Nuoma       | 4,48           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 16,18                  | 1956             |
| 2015-07    | Nuoma       | 4,48           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 16,18                  | 1956             |
| 2015-07    | Nuoma       | 4,48           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 16,18                  | 1956             |
| 2015-05    | Nuoma       | 4,34           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, P. Vileišio g. Nr. 20..30 | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 50,07                  | 1967             |
| 2015-04    | Nuoma       | 3,09           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, V. Grybo g. Nr. 30..40    | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 56,70                  | 1967             |
| 2014-09    | Nuoma       | 4,47           | 57.69 | Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60  | Gyvenamoji (jv. soc. grupėms) | 16,18                  | 1956             |
|            | Vidurkis    | 4,37           |       |  |                               |                        |                  |

Vidutinė 1 kv. m gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties turto nuomos kaina Antakalnio mikrorajone esančiuose bendrabučiuose sudaro 4,37 Eur/mėn.

Pagal gautus nuomos ir pardavimo kainų vidurkius rinkos analogų metodu yra apskaičiuojama kapitalizacijos norma. Kapitalizacijos norma rinkos analogų metodu taikant 3 formulę yra lygi:  $4,37 \text{ Eur/kv. m/mėn. (nuomos kaina)} \cdot 12 \text{ mėn.} / 1089 \text{ Eur/kv. m (pardavimo kaina)} = 52,44 \text{ Eur/kv. m} / 1089 \text{ Eur/kv. m} = 0,0482$ , t.y. 4,82 proc.

Kapitalizacijos normos dydis, naudojamas tolimesniame vertės skaičiavime yra **4,82 proc.**

Remiantis aukščiau aptartomis sąlygomis ir nustatytais rodikliais, apskaičiuotos ir nustatytos vertinimo Objekto pajamos ir išlaidos, kapitalizacijos norma. Vertinamo turto vertės skaičiavimai pateikiami žemiau.

***Rinkos vertė = Grynosios pajamos, Eur / Kapitalizacijos norma, % = 180.575 Eur / 4,82 % = 180.575 Eur / 0,0482 = 3.746.369 Eur, suapvalinus priimame 3.746.000 Eur.***

Išvada dėl nekilnojamojo turto vertės, apskaičiuotos pajamų metodu, naudojant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pateikta žemiau esančioje lentelėje.

**Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto vertės, nustatytos pajamų metodu:**

**Vertinamo Objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu, naudojant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, yra 3.746.000 Eur (trys milijonai ir septyni šimtai keturiasdešimt šeši tūkstančiai eurų).**

## 6.3. APIBENDRINIMAS DĖL APSKAIČIUOTŲ VERČIŲ IR IŠVADOS FORMULAVIMAS

LENTELĖ 18

## Vertinamo nekilnojamojo turto verčių suvestinė

| Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane                                  | Unikalus Nr.        | Bendras plotas | Nustatyta vertė, Eur  |
|---|---------------------|----------------|---|
| Butas/Patalpa - Bendrabučio patalpos, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19 |                     |                |   |
| Butas/Patalpa – Bendrabučio patalpos, pastate 1N12p                     | 1098-5008-0016:0003 | 8.456,85 kv. m | 3.746.000 – pajamų metodas (kapitalizavimo skaičiavimo būdas) |

Šiuo atveju dėl aukščiau ataskaitoje išvardintų aplinkybių yra taikomas tik pajamų metodas (naudojant kapitalizavimo skaičiavimo būdą), kadangi kiti metodai dėl duomenų trūkumo negali būti taikomi Objekto rinkos vertės nustatymui. Atsižvelgiant į tai, vertintojas daro išvadą, jog apskaičiuota vertinamo turto rinkos vertė vertės nustatymo datai (2016-12-15) yra:

**3.746.000 Eur (trys milijonai ir septyni šimtai keturiasdešimt šeši tūkstančiai eurų).**

## 7. IŠVADA DĖL VERTINIMO OBJEKTO RINKOS VERTĖS

**VERTINIMO UŽSAKOVAS:** Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a. k. 111950243.

**VERTINIMO OBJEKTAS:** Nekilnojamasis turtas – 8.456,85 kv. m bendro ploto Bendrabučio patalpos, esančios pastate 1N12p, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19. Žemiau esančioje lentelėje pateikta vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė, kuri parengta pagal VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre įregistruotus duomenis (pilni 2016-12-15 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai pateikiami ataskaitos prieduose).

### LENTELĖ 19

Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė

| Objekto pavadinimas, paskirtis, pažymėjimas plane  | Unikalus Nr.        | Bendras plotas | Nuosavybė   |
|--|---------------------|----------------|---|
| Butas/Patalpa - Bendrabučio patalpos, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19  |                     |                |   |
| Butas/Patalpa – Bendrabučio patalpos, esančios pastate 1N12p.<br>Pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms). | 1098-5008-0016:0003 | 8.456,85 kv. m | Nuosavybės teisė. Savininkas:<br>Lietuvos Respublika;<br>Turto patikėjimo teisė:<br>Vilniaus Gedimino technikos universitetas |

**VERTINAMO TURTO ADRESAS:** Vilnius, Saulėtekio al. 19 (Registro pastaba: Patalpai nesuteiktas pilnas adresas).

**VERTINIMO ATVEJIS:** Neprivalomasis turto vertinimas kitu atveju, kai vertinimas atliekamas Užsakovo iniciatyva ir pageidavimu.

**VERTINIMO TIKSLAS:** VGTU nekilnojamojo turto – Bendrabučio patalpų (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), nurodyto darbų atlikimo sutarties priede Nr.1 (pridedamas kaip šios ataskaitos priedas) rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą).

**VERTINAMO TURTO APŽIŪROS DATA:** 2016-12-15.

**VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO DATA:** 2016-12-15.

**VERTINIMO ATASKAITOS, IŠVADOS SURAŠYMO DATOS:** nuo 2016-12-15 iki 2017-02-17.

**VERTINIMO ATASKAITOS ĮTEIKIMO UŽSAKOVUI DATA:** 2017-02-17.

**VERTINIMO METODAS (-AI):** Šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė nustatyta taikant pajamų metodą, naudojant kapitalizavimo skaičiavimo būdą.



**IŠVADA DĖL VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS:**

Vertinamo nekilnojamojo turto (vertinamo turto identifikavimo duomenys pateikiami aukščiau esančioje 1 lentelėje), esančio adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19, **rinkos vertė** turto vertės nustatymo dienai (2016-12-15), atsižvelgiant į aptartas šioje ataskaitoje sąlygas ir ribojančias aplinkybes, pirmiau išnagrinėtą informaciją, mūsų nuomone yra:

**3.746.000 Eur (trys milijonai ir septyni šimtai keturiasdešimt šeši tūkstančiai eurų).**

***Pastaba:** Ši išvada yra parengtos turto vertinimo ataskaitos santrauka. Visos sąlygos, prielaidos ir aplinkybės išdėstytos skirtingose ataskaitos skyriuose yra neatsiejamos šios turto vertinimo ataskaitos dalys. Visi rezultatai, nuomonės ir išvados turi būti traktuojami tik visos turto vertinimo ataskaitos kontekste.*

Ši išvada parengta ne dėl to, kad tarp Užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.

UAB Colliers International Advisors  
Asocijuotas vertinimo direktorius  
Nekilnojamojo turto vertintojas

**Aleksej Kalev**



(Parašas)

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos  
pažymėjimas Nr. A 000356, išduotas Vilniuje 2006  
m. birželio 2 d.

UAB Colliers International Advisors  
Vertinimo ir konsultavimo departamento direktorė  
Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas

**Ramunė Aškinienė**

(Parašas)

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą  
turinčių teisę verstis asmenų sąrašą Pažymėjimas  
Nr. 000081.  
Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos  
pažymėjimas Nr. A 001487, išduotas Vilniuje 2007 m.  
gegužės 22 d.

## 8. PRIEDAI

### 8.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS

Nekilnojamojo turto komplekso - bendrabietis APŽIŪROS AKTAS  
(vertinamo objekto pavadinimas)

2016 12 15 Nr. VD/274-4/16  
(data)

2016 12 15 11.00 val.  
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Saulėtekio al. 9, 11, Vilnius
2. Apžiūros data 2016 m. 12 mėn. 15 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 15 val. 48 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste nurodomas pastatas  
atstatytas klate
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu nurodoma vaizdais  
Turto atstatytas klate
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)
 

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Taip                                | Ne                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys)

- 7.1. VPES UAB, SPFC, Nuodomasis tikslas
- 7.2. nuodomasis tikslas @ vpes.lt
- 7.3. \_\_\_\_\_

(parašas)

(parašas)

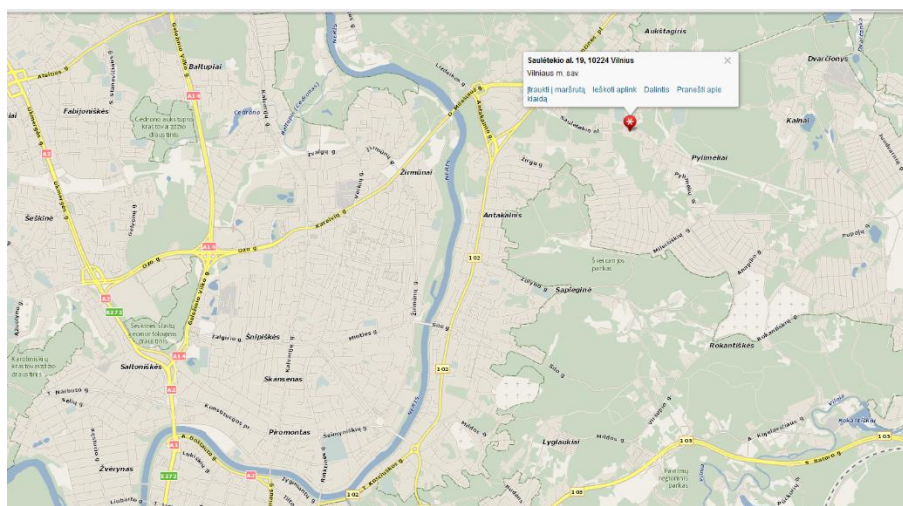
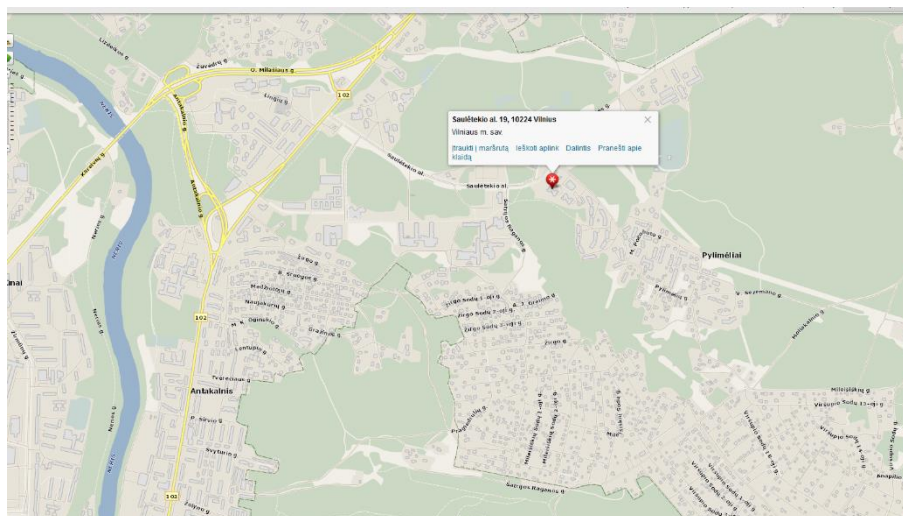
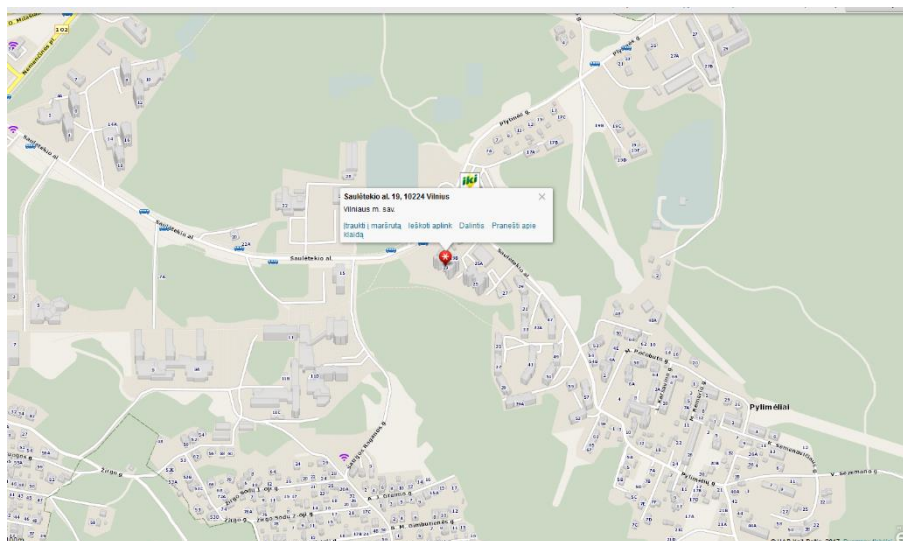
Ramunė Aškinienė

(vertintojo vardas, pavardė)

R. Mikulėnas  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)



## 8.2. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA / BUVIMO VIETA

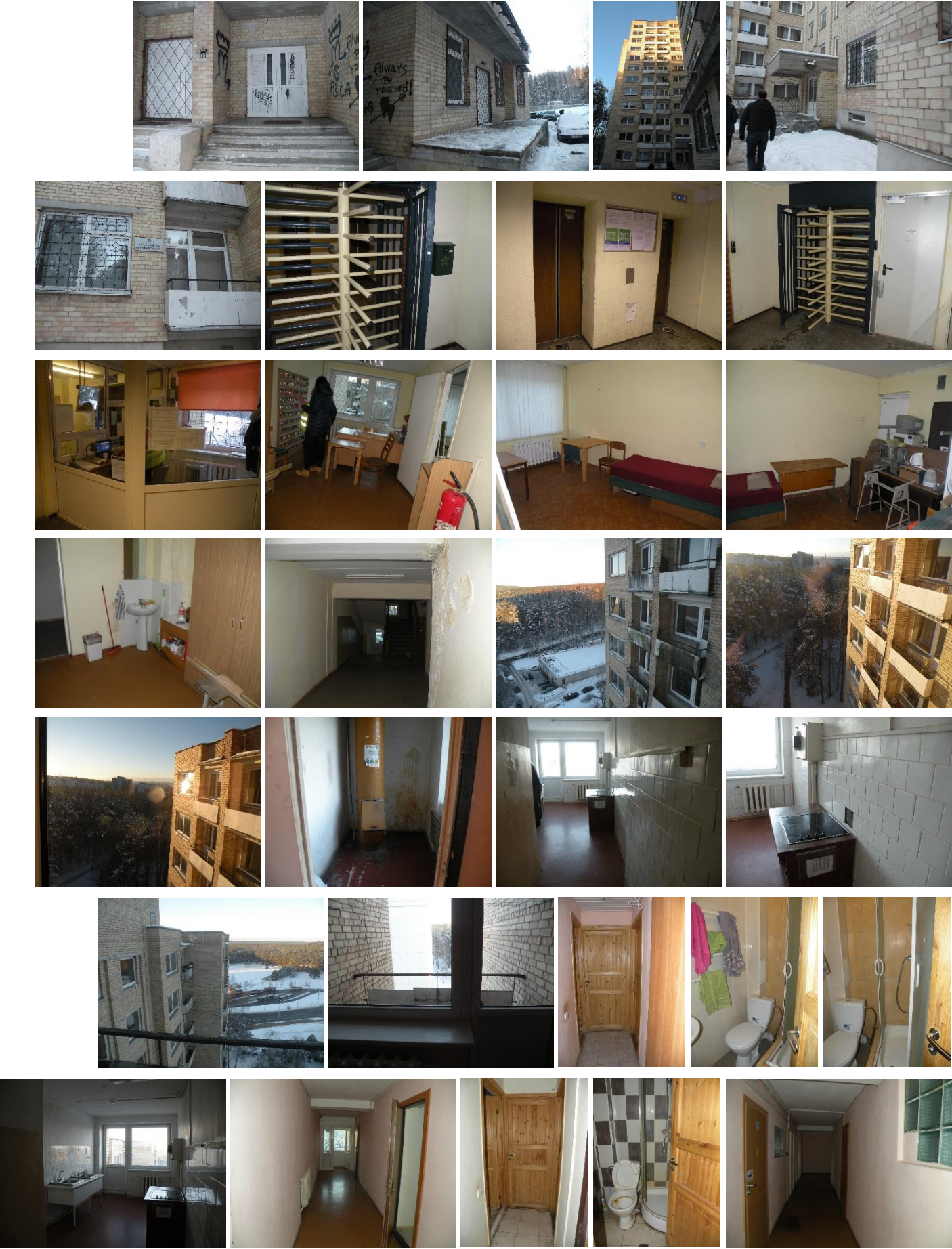




### 8.3. VERTINAMO OBJEKTO NUOTRAUKOS











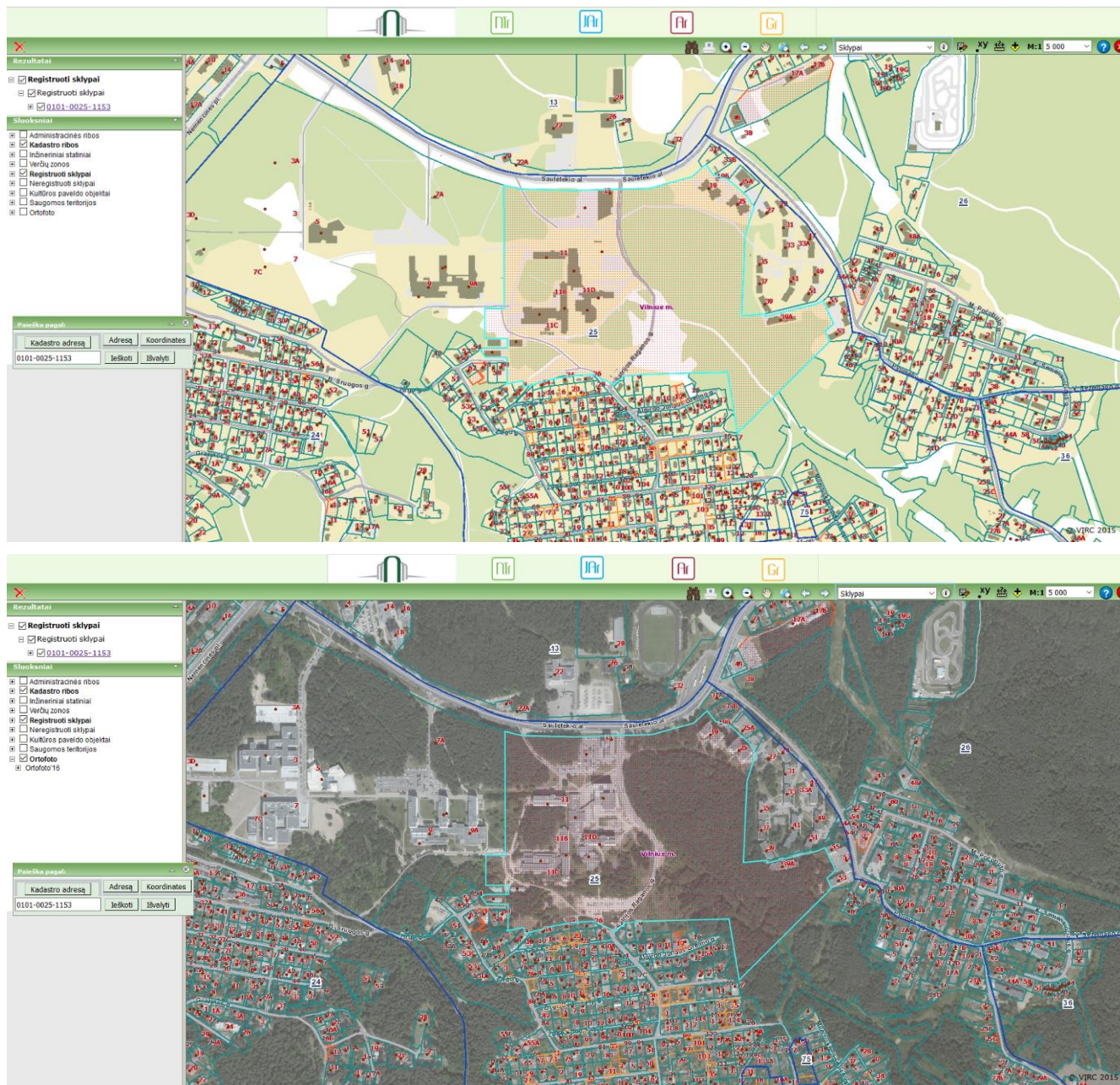








## 8.4. ŽEMĖS SKLYPO IŠTRAUKOS IŠ LIETUVOS KADASTRO ŽEMĖLAPIO



8.5. ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA TURINČIŲ TEISĘ  
VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ PAŽYMĖJIMAS NR. 000081



8.6. TURTO VERTINTOJŲ KVALIFIKACINIAI PAŽYMĖJIMAI





## 8.7. PROFESINĖS CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS DRAUDIMO LIUDIJIMAS (POLISAS)

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

**Liudijimas/polisas**

Draudimo rūšis: Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas **Nr. PCAD 038533**  
Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

|  |   |
|--|---|
| <b>DRAUDĖJAS</b>                                 | COLLIERS INTERNATIONAL ADVISORS, UAB, A. Goštauto g. 40B, Vilnius, Lietuva, tel. +370 650 17891, el. paštas ramune.askiniene@colliers.com, įmonės kodas 302424118   |
| <b>DRAUDIKAS</b>                                 | AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Virtuališkų skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219  |
| <b>DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS</b>              | Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.   |
| <b>APDRAUSTA VEIKLA</b>                          | Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla   |
| <b>DRAUDIMO LAIKOTARPIS</b>                      | Galioja nuo 2016-08-12 iki 2017-08-11<br>Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirmą ar visą draudimo įmoką   |
| <b>DRAUDIMO OBJEKTAS</b>                         | Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir išliū draudimo sutartyje nustatyto laikotarpio, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turto arba verslą. |
| <b>DRAUDIMO SUMA</b>                             | Bendra draudimo suma:<br>Draudimo suma vienam draudiminiam įvykiui:<br>500 000,00 EUR (Penki šimtai tūkstančių EUR 00 ct)<br>500 000,00 EUR (Penki šimtai tūkstančių EUR 00 ct)   |
| <b>DRAUDIMO ĮMOKA</b>                            | Įmokos mokėjimo grafikas:<br>2 002,00 EUR (Du tūkstančiai du EUR 00 ct)<br>2 002,00 EUR įmokei iki 2016-08-12   |
| <b>IŠSKAITA</b>                                  | Besąlyginė - 3 000,00 EUR   |
| <b>DRAUDIMO LIUDIJIMO ĮSIVAYMO DATA IR VIETA</b> | 2016-08-12, Centrinė būstinė  |

**PASTABOS**

Draudimo apsauga galioja ir retroaktyviau nuo 2016-06-01 dienos. Draudėjas patvirtina, kad iki 2016-08-12 dienos pretenzijų dėl apdraustos profesinės veiklos neturi ir apie galimas pareikšti netino.  
Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.  
Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ įvairaus turinio skolininkų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai ukius duomenis teisę įvairaus turinio tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar laivo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.  
Pasirašydama(-s) šią draudimo sutartį, patvirtinu, kad LR Draudimo įstatymo 91 str. nurodytą informaciją ir visą informaciją, kurią privalo pateikti draudimo tarpininkas pagal LR Draudimo priežiūros komisijos nutarimą „Dėl informacijos, kurią privalo teikti draudimo tarpininkai klientams“, gavau.

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

**DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:**  
COLLIERS INTERNATIONAL ADVISORS, UAB  
A. Goštauto g. 40B, Vilnius, Lietuva  
(parašas)

**DRAUDIKO ATSTOVAS:**  
AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE  
KAD direktorius TĄSKŌNAS KESTUTIS  
JUSAPTARNAVŲ:  
AON BALTIC, UADBB  
Tel. 866513284, El. paštas aonbaltic@aon.lt

*Regina Kizniene*  
Draudimo brokeris

**1/1**

**BTA**  
AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140), būstinės adresas Valstytara iela 63, LV-1010 Ryga, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Virtuališkų skg. 34, Vilnius, Lietuva  
Tel. +37052600600, faks. +370 52102666  
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt  
SWEDBANK, AB, A/s LT217300010000626711  
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044600001740229

## 8.8. KITI DOKUMENTAI IR PRIEDAI

- 2016-12-15 VĮ Registrų centras Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašai, reg. Nr.: 10/201169; 10/201170; 1/40729;
- Nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylos Nr. 13/15486 (3v tomas) kopija;
- Žemės sklypo plano M 1:2000, 2000-10-10 Panaudos sutarties Nr. 72 K01/2000-23512 „Dėl valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės suteikimo naudotis“ bei 2007-07-04 Susitarimo Nr. K01/2007-837 „Dėl 2000-10-10 Valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 72 K01/2000-23512 dalinio pakeitimo“ kopijos;
- Draudimo poliso, serija LD Nr. 105488654; Nr. 375495600, dviejų lapų kopijos;
- NT sandorių paieškos ataskaita (užklausa dėl sandorių);
- 2016-12-05 Turto vertinimo paslaugų užsakymas.