



NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nekilnojamojo turto kompleksas: Gyvenamasis namas ir kiemo statiniai

Vilnius, Plytinės g. 7A
Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a. k. 111950243
Vertinimo ataskaita Nr. VD/274-3/16
UAB Colliers International Advisors / 2017.01.16

TURINYS

1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA (VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA)	4
2. BENDROJI DALIS	6
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
3. RINKOS APŽVALGA	14
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 pasiūlą</i>	21
3.3.3. <i>Informacija apie panašaus turto nuomos sandorius</i>	22
4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	23
4.1. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA, APLINKA, PASIEKIAMUMAS	23
4.1.1. <i>Vertinamo objekto lokacija</i>	23
4.1.2. <i>Vertinamo Objekto aplinka</i>	24
4.1.3. <i>Pasiekiamumas visuomeniniu transportu</i>	26
4.1.4. <i>Pasiekiamumas individualiu transportu</i>	26
4.1.5. <i>Parkavimas</i>	26
4.2. VERTINAMO TURTO IDENTIFIKAVIMAS, TEISINIS REŽIMAS, INDIVIDUALŲS POŽYMAI	27
4.2.1. <i>Vertinamo turto identifikavimas</i>	27
4.2.2. <i>Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai</i>	27
4.3. VERČIŲ ZONA	29
4.4. GERIAUSIAS TURTO PANAUDOJIMAS	29
4.5. POTENCIALŲS TURTO PIRKĖJAI	30
4.6. TEIGIAMOS IR NEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI TURINTYS VEIKSNIAI	30
5. VERTINIMO METODOLOGIJA	31

5.1. SĄVOKOS, TERMINAI IR APIBRĖŽIMAI	31
5.2. VERTINIMO YPATYBĖS, VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI	33
5.3. VERTĖS NUSTATYMO METODAI.....	35
6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	39
6.1. VERTINIMO METODO (-Ų) PARINKIMAS.....	39
6.2. TURTO VERTINIMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU.....	41
6.3. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU	44
6.4. APIBENDRINIMAS DĖL APSKAIČIUOTŲ VERČIŲ	51
7. IŠVADA DĖL VERTINIMO OBJEKTO RINKOS VERTĖS	52
8. PRIEDAI	54
8.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS	54
8.2. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA / BUVIMO VIETA	55
8.3. VERTINAMO OBJEKTO NUOTRAUKOS	56
8.4. ŽEMĖS SKLYPO IŠTRAUKOS IŠ LIETUVOS KADASTRO ŽEMĖLAPIO	58
8.5. ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ PAŽYMĖJIMAS NR. 000081	59
8.6. TURTO VERTINTOJŲ KVALIFIKACINIAI PAŽYMĖJIMAI	59
8.7. PROFESINĖS CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS DRAUDIMO LIUDIJIMAS (POLISAS)	60
8.8. KITI DOKUMENTAI IR PRIEDAI	60

1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA (VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA)

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

VERTINIMO OBJEKTAS: Nekilnojamasis turtas – Pastatas - gyvenamasis namas ir kiti inžineriniai statiniai (kiemo statiniai), adresu Vilnius, Plytinės g. 7A. 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, pažymėjimas plane	Unikalus Nr.	Plotas	Nuosavybė
Pastatas ir statiniai, adresu Vilnius, Plytinės g. 7A			
Pastatas - Gyvenamasis namas, 1A1b	1398-4017-5013	132,49 kv. m	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika; Turto patikėjimo teisė: Vilniaus Gedimino technikos universitetas
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė)	1398-4017-5024	304,45 kv. m	

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

VERTINIMO TIKSLAS: VGTU nekilnojamojo turto – nekilnojamojo turto komplekso (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), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetų.

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 2017-01-16.

VERTINIMO ATASKAITOS ĮTEIKIMO UŽSAKOVUI DATA: 2017-01-16.

VERTINIMO METODAS (-AI): Šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė nustatyta taikant du metodus: lyginamosios vertės ir išlaidų (kaštų).

Nustatytos bendros rinkos vertės išskaidymas pagal atskirus turtinius vienetus pateiktas lentelėje žemiau:

LENTELĖ 2

Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės išskyrimas turtiniams vienetais

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr.	Plotas	Rinkos vertė, Eur
Pastatas ir statiniai, adresu Vilnius, Plytinės g. 7A			
Pastatas - Gyvenamasis namas, 1A1b	1398-4017-5013	132,49 kv. m	94.100
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė)	1398-4017-5024	304,45 kv. m	3.700

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
Nekilnojamojo turto vertintojas

Ignas Meškauskas

(Parašas)

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 000613, išduotas Vilniuje
2011 m. spalio 6 d

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

Ramunė Aškinienė

(Parašas)

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla
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 – Pastatas - gyvenamasis namas ir kiti inžineriniai statiniai (kiemo statiniai), adresu Vilnius, Plytinės g. 7A. 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 skaitmeniniuose prieduose).

LENTELĖ 3

Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr.	Plotas	Nuosavybė
Pastatas ir statiniai, adresu Vilnius, Plytinės g. 7A			
Pastatas - Gyvenamasis namas, 1A1b	1398-4017-5013	132,49 kv. m	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika; Turto patikėjimo teisė: Vilniaus Gedimino technikos universitetas
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė)	1398-4017-5024	304,45 kv. m	

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 – nekilnojamojo turto komplekso (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), nurodyto Turto vertinimo paslaugų užsakyme prie Sutarties (pridedamas kaip šios ataskaitos priedas) rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetų.

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-01112, 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 Ignas Meškauskas (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000613, išduotas Vilniuje 2008 m. rugpjūčio mėn. 25 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. sausio 16 d., ir įteikta Užsakovui 2017 m. sausio 16 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 2017-01-16.

VERTINIMO ATASKAITOS ĮTEIKIMO UŽSAKOVUI DATA: 2017-01-16.

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.: 1/36829; 10/372228;
- Žemės sklypo naudojimo plano M 1:500 kopija;
- Namų valdos techninės apskaitos byla;
- Vertinimo Užsakovo ir turto savininko atstovų pateikta informacija apie vertinamą turtą;
- Kita vertinimo Užsakovo ir turto savininko atstovų pateikta informacija apie vertinamą turtą;
- Žemės sklypų ištraukomis iš Lietuvos kadastro žemėlapių (www.registrucentras.lt);
- Skaitmeniniu Lietuvos žemėlapiu (www.maps.lt);
- Skaitmeniniais žemėlapiais (www.bing.com/maps/; <https://maps.google.com>);
- Viešojo transporto tinklapių informacija (www.stops.lt; 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);
- NT Sandoriai.lt nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazėmis (www.ntsandoriai.lt);
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos tinklalapio informacija (www.avnt.lt);
- Lietuvos Respublikos finansų ministerijos tinklalapio informacija (www.finmin.lt);
- Lietuvos statistikos departamento duomenimis ir tinklalapio informacija (www.stat.gov.lt);
- Lietuvos banko duomenimis ir tinklalapio informacija (www.lbank.lt);
- Valstybinės mokesčių inspekcijos tinklalapio informacija (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 – 2016 m.);
- Turto vertintojo atliktų vertinimo darbų archyvą;
- 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.dnbbustas.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.), nekilnojamo 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 vadovautasi 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 (-us), 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 2.6 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, funkcinius, teisinius veiksnius, 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.

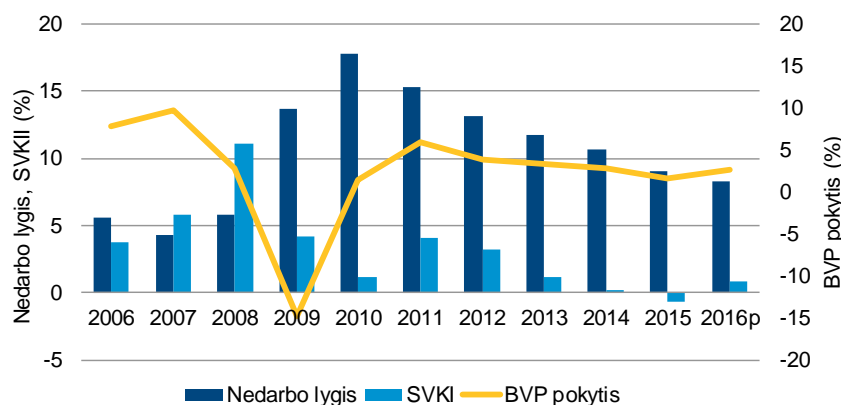
3. RINKOS APŽVALGA

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%).

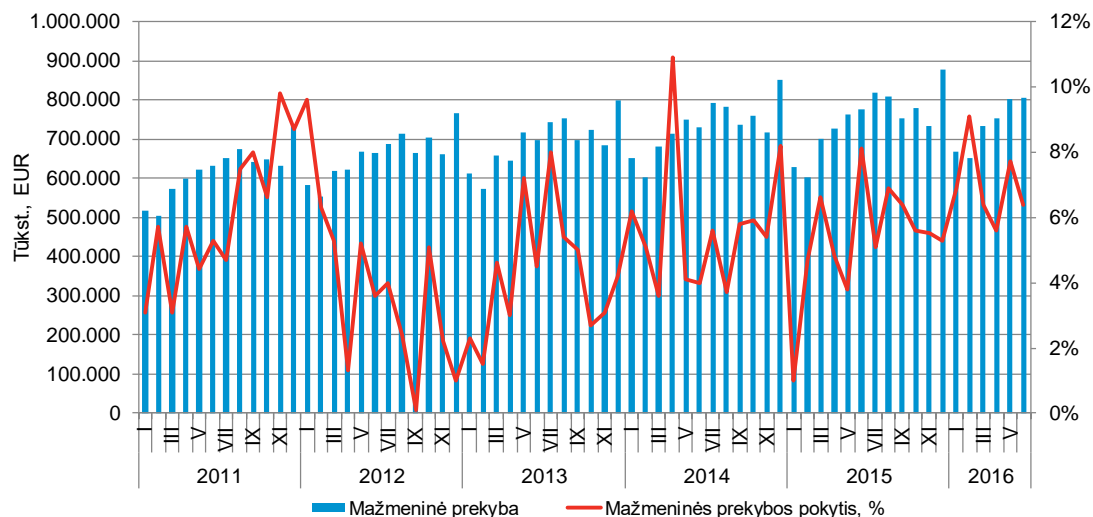
2016 m. I pusm. suderintas vidutinis metinis vartotojų kainų indeksas augo 0,5%, lyginant su tuo pačiu periodu praėjusiais metais. Tam didžiausios įtakos turėjo augančios kainos šiose kategorijose: sveikata (3,4%), švietimas (3,9%), drabužiai ir avalynė (3,2%). Be to, didžiausias kainų augimas buvo stebimas 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 4

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 I pusm.	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
Akumuluotos 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

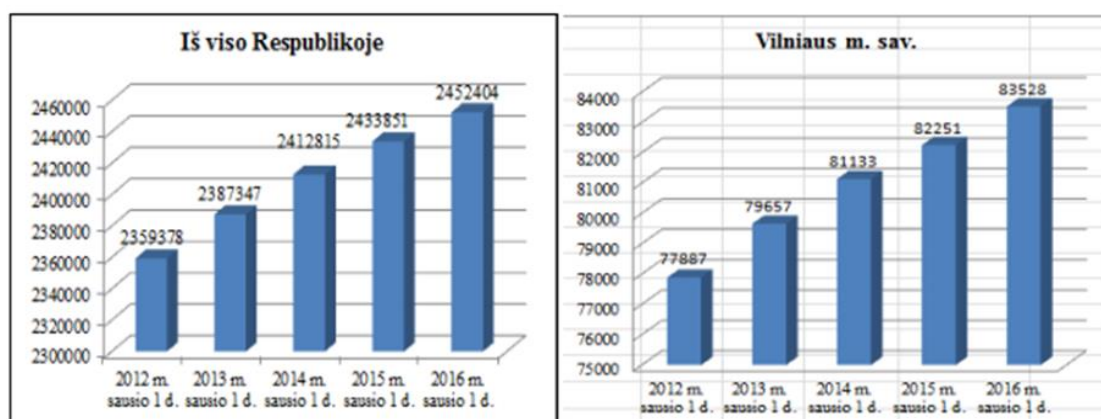
- Gerėjančios darbo sąlygos bei augantis namų ūkių optimizmas teigiamai veikė vidaus vartojimą, kuris išliko vienu pagrindinių Lietuvos ekonomikos augimo variklių. Didžiausias barjeras tolimesniam šalies vystymuisi išlieka geopolitinis nestabilumas ir eksporto į Rusiją apribojimai.
- Nepaisant to, kad 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

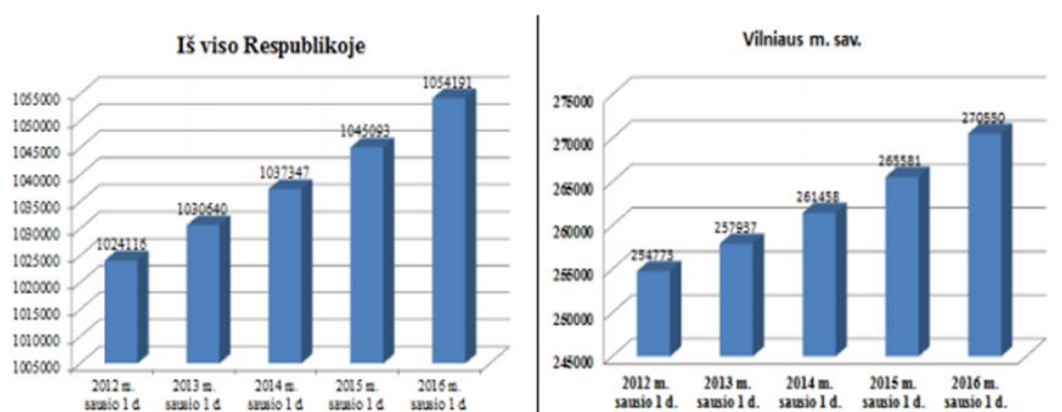


Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2016-01-01 įregistruoti 83.528 pastatai, tai yra 1,55 proc. daugiau nei 2015-01-01. 2012–2014 metais metinis įregistruotų pastatų skaičiaus procentinis pokytis buvo didesnis – 2013 metų pradžioje siekė 2,27 proc. daugiau nei 2012-01-01, 2014-01-01 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

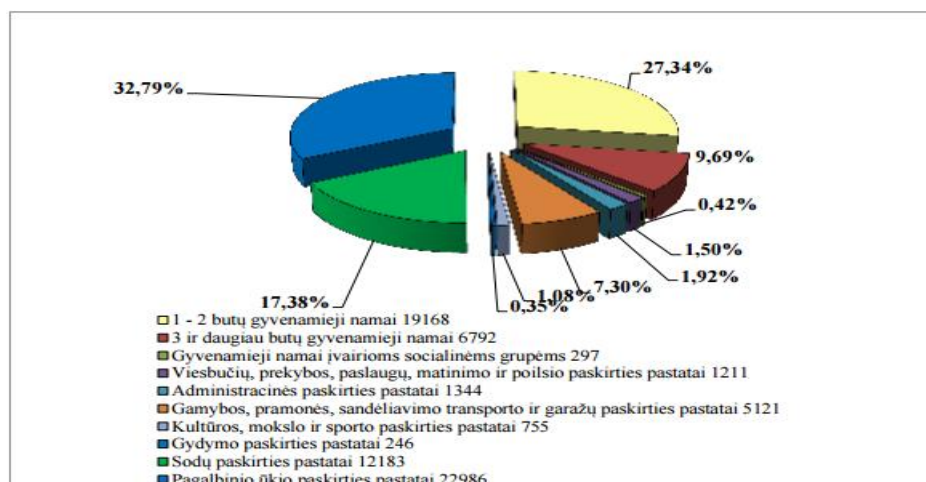
Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika



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

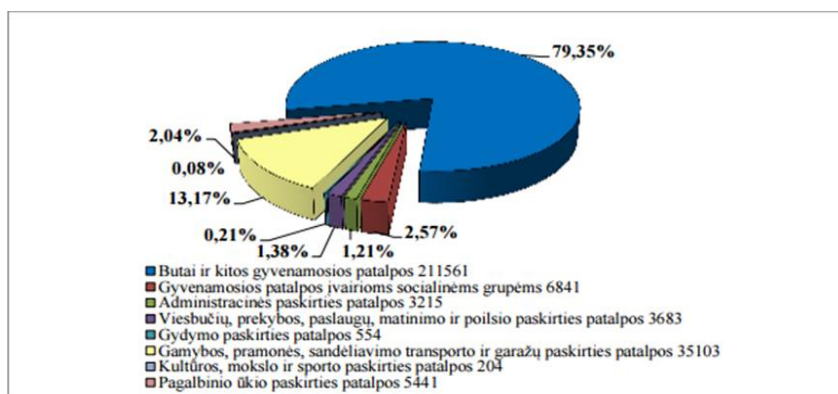
Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto sav. pagal naudojimo paskirtį 2016 m. sausio 1 d.



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

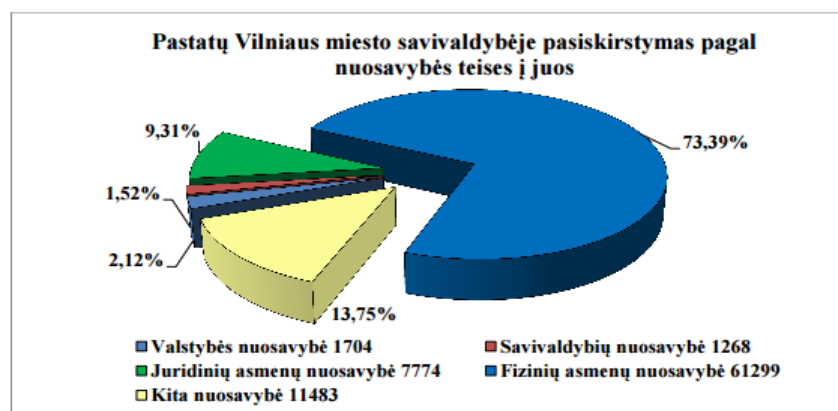
Patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto sav. pagal naudojimo paskirtį 2016 m. sausio 1 d.



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

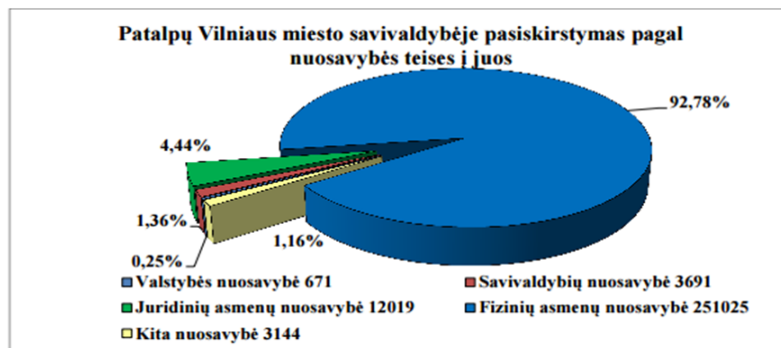
Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto sav. pagal nuosavybės teises į juos 2016 m. sausio 1 d.



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.

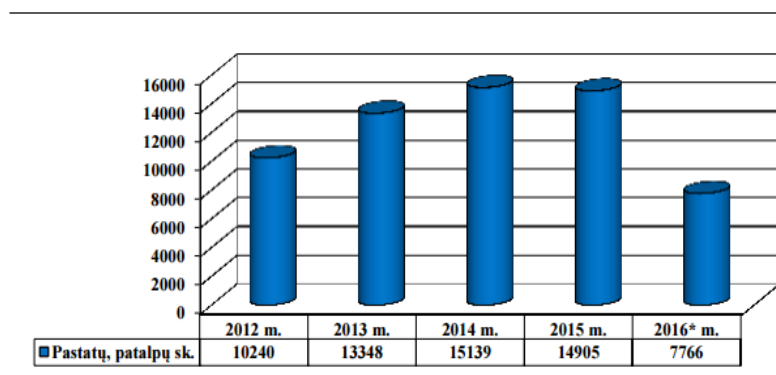


Patalpos Vilniaus miesto savivaldybėje 2016 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirsto taip: fizinių asmenų nuosavybė – 251.025 patalpų (92,78 proc.), juridinių asmenų nuosavybė – 12.019 (4,44 proc.), valstybės nuosavybė – 671 (0,25 proc.), savivaldybių nuosavybė – 3.691 (1,36 proc.),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

3.2.2. Statistiniai rinkos duomenys

PAVEIKSLAS 9

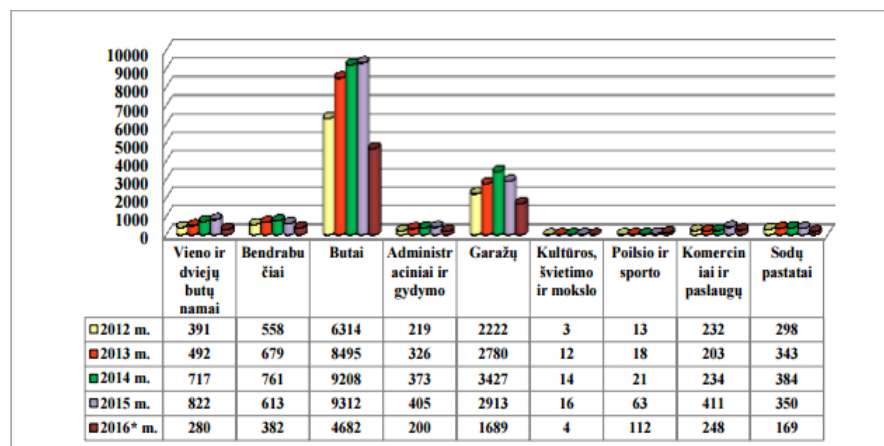
2012–2016 m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius



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 Vilniaus mieste. Turto vertintojas nagrinėjo VĮ Registrų centras duomenų bazėje įregistruotus panašaus turto (gyvenamųjų namų ir atskirai kiemo statinių) pirkimo – pardavimo sandorius per laikotarpį nuo 2013 metų gruodžio mėn. iki 2016 metų gruodžio mėn., užklausa VĮ Registrų centrui pridedama ataskaitos priede, taip pat pateikiamas ir užklausos rezultatas – įvykusių sandorių duomenys.

Turto vertintojas surinko informaciją kai yra parduoti gyvenamieji pastatai be žemės sklypų, taip pat ir kiemo statiniai (aikštelė) be žemės sklypų. Kiemo statinių sandorių VĮ Registrų centre, kai parduotas objektas be žemės sklypo ar ne komplekse be kitų pastatų, nėra, išskyrus atvejus kai parduodamos automobilių parkavimo aikštelės šalia daugiabučių gyvenamųjų namų (nepanašus turtas su vertinamu turtu). Gyvenamųjų namų sandorių, kai parduotas gyvenamasis namas be žemės sklypo ir kitų statinių (išskyrus atvejus kai kaina išskirta įsigytam namui) yra užfiksuota 10.

LENTELĖ 5

VĮ Registrų centras duomenų bazėje įregistruotų gyvenamųjų namų sandorių Vilniaus mieste duomenys

Turto paskirtis	Kaina, Eur/m ²			Statybos metai		Bendras plotas, kv. m	
	Nuo	Iki	Vidurkis	Nuo	Iki	Nuo	Iki
Gyvenamoji (1 buto)	75	1401	721	1956	2000	9,01	325,63

3.3.2. Informacija apie panašaus turto pasiūlą

Panašių namų, kuomet parduodamas turtas be žemės sklypo, pasiūloje nėra. Toks turtas dažniausiai perkamas ir parduodamas kai sklypas po pastatu yra valstybinis ar nesuformuotas. Pasiūloje parduodami daugiausiai senos statybos pastatai su žemės sklypais, į bendrą komplekso kainą įtraukiant ir sklypo ir pastatų kainas, todėl negali būti prilyginami kaip panašūs ar analogiški su vertinamu turtu – pastatu be sklypo.

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 Vilniaus mieste, miegamuosiuose rajonuose. Turto vertintojas nagrinėjo VĮ Registrų centras duomenų bazėje įregistruotus panašaus turto (gyvenamosios paskirties objektų nuomą) nuomos sandorius per laikotarpį nuo 2013 metų gruodžio mėn. iki 2016 metų gruodžio mėn.

Panašių objektų nuomos sandorių fiksuojama Vilniaus mieste praktiškai nėra. Gyvenamosios paskirties nuomos objektais dažniausiai tampa butai.

PAVEIKSLAS 11

Nuomos sandorių užklausa VĮ Registrų centras

Sandorių paieška Vartotojas: INGA PURTULYTĖ Versija: 2.2 [Baigti darbą](#)

NT sandorių paieška [Atliktų užklausų peržiūra](#)

* Savivaldybė:	Varėnos r. sav. Vilkaviškio r. sav. Vilniaus m. sav.	Įsigytas plotas nuo:	100	iki:	250	Turto paskirtis:	Gyvenamoji: Gyvenamoji (1 buto past.) Gyvenamoji: Gyvenamoji (2 butų past.)		
Vietovė:		* Sandorio data nuo:	2013-12	iki:	2016-12 (YYYY-MM)	Žemės naudojimo būdai:	Tvenkinių žuvininkystės ūkių Specializuotų ūkių žemės sklyp		
Gatvė:		Sandorio suma nuo:		iki:		Sienų medžiaga:	Akmenbetonis Asbestcementis su karkasu		
Seniūnija:		Vnt. kaina nuo:		iki:		Statybos metai nuo:	1960	iki:	1995
Verčių zonos Nr.:		Sandorio tipas:	Pirkimas iš savivaldybės Pirkimas iš valstybės Nuoma			Baigtumas nuo:	100	iki:	100
Objektai sutartyje:	Pastatai (Past)	Kainos tipas:							

? Ieškoti Valyti

Jūsų pasirinkti parametrai: Vilniaus m. sav., sandorio objektai - Past, turto paskirtis - Gyvenamoji (1 buto past.), sandorio tipas - Nuoma, įsigytas plotas 100 ... 250, statybos pabaigos metai 1960 ... 1995, baigtumas 100 ... 100, 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: ☒

Vykdyti

4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

4.1. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA, APLINKA, PASIEKIMAUMAS

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 6

Veikiantys ūkio subjektai 2016 metų pradžioje | vnt.

	Lietuvos Respublika	Vilniaus m. sav.
Iš viso pagal ekonomines veiklos rūšis	99.200	35.275
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, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla	3.792	1.288
Kita aptarnavimo veikla	10.731	2.709

Šaltinis: <http://www.stat.gov.lt/>

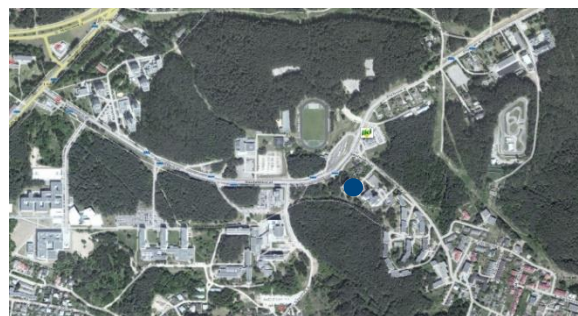
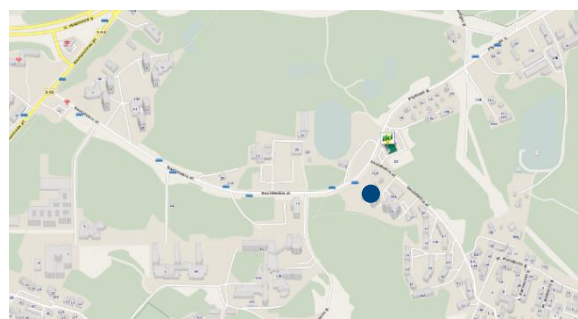
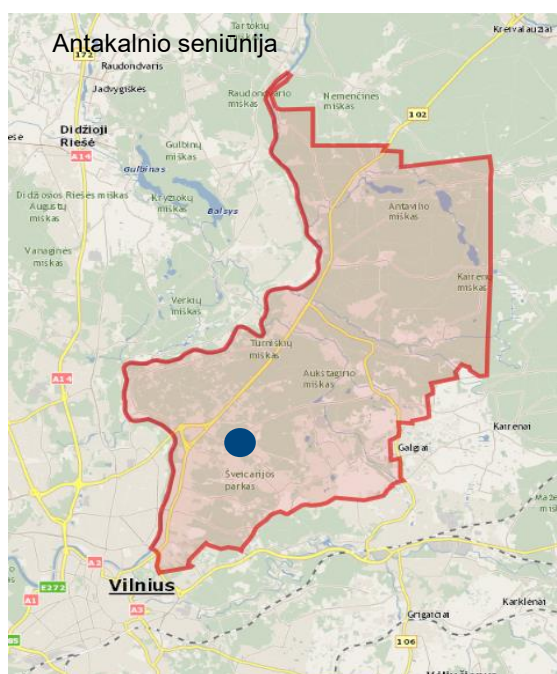
LENTELĖ 7

Veikiantys ūkio subjektai 2016 metų pradžioje | vnt.

	Lietuvos Respublika	Vilniaus m. sav.
Iš viso pagal darbuotojų skaičių	99.200	35.275
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 km² 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/>

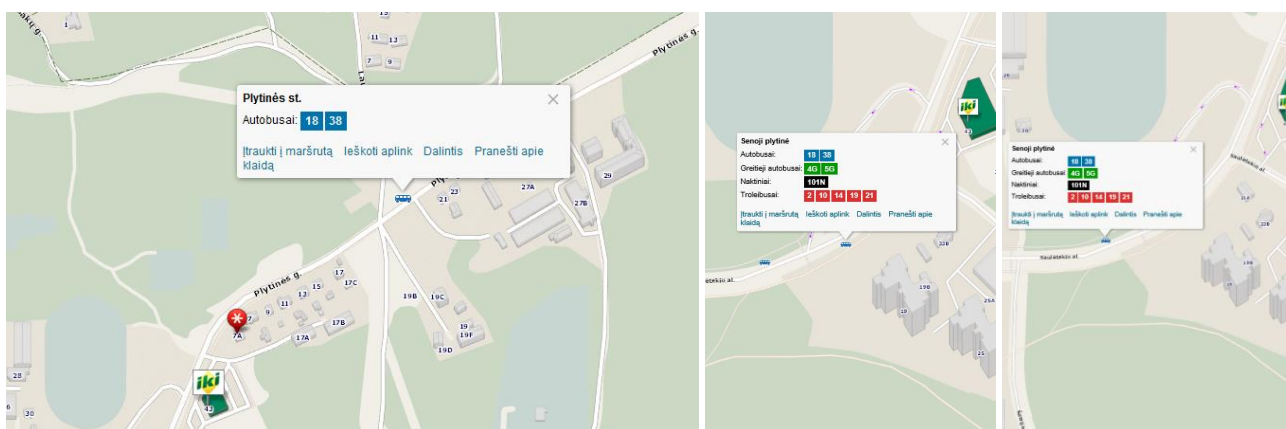
4.1.3. Pasiekiamumas visuomeniniu transportu

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 pasiekimas iš Plytinės gatvės. Tai 2 eismo juostų gatvė, įsilieianti į Saulėtekio al., kuriuo individualus transportas yra nukreipiamas į Antakalnį, Žirmūnus, Valakampius ar bet kurią kitą Vilniaus miesto dalį. Saulėtekio al. rytų kryptimi yra pasiekimai 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.**

4.1.5. Parkavimas

Vertinamo Objekto vidinė teritorija yra erdvi, pritaikyta individualaus transporto parkavimui, todėl **Objekto parkavimo galimybės vertinamos kaip geros.**

4.2. VERTINAMO TURTO IDENTIFIKAVIMAS, TEISINIS REŽIMAS, INDIVIDUALŪS POŽYMAI

4.2.1. Vertinamo turto identifikavimas

Vertinamas Objektas: Gyvenamasis namas su kiemo statiniais adresu Vilnius, Plytinės g. 7A. 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 8

Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė


Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr.	Plotas	Nuosavybė
Pastatas ir statiniai, adresu Vilnius, Plytinės g. 7A			
Pastatas - Gyvenamasis namas, 1A1b	1398-4017-5013	132,49 kv. m	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika; Turto patikėjimo teisė: Vilniaus Gedimino technikos universitetas
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė)	1398-4017-5024	304,45 kv. m	

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 išrašais reg. Nr. 1/36829, 10/372228 pateikiami ataskaitos prieduose). Vertintojai tai pat naudojo Užsakovo pateiktą nekilnojamojo turto kadastrinių duomenų bylą, žemės sklypo plano kopiją bei kitais dokumentais (dokumentai pateikti ataskaitos prieduose). Vertinamas turtas yra 11,83 arų bendro ploto žemės sklype, kuris apžiūros dienai nėra vertinamas. Žemiau pateikiamas šio žemės sklypo aprašymas.

LENTELĖ 9

Žemės sklypas

Žemės sklypo planai (ištraukos iš Lietuvos kadastro žemėlapių)		
Nekilnojamasis daiktas	Žemės sklypas	
Adresas	Vilnius, Plytinės g. 7A	
Registro Nr.	1/36829	
Unikalus numeris	0101-0026-0250	
Kadastrinis numeris	0101/0026:250 Vilniaus m. k.v.	
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita	
Naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos	
Naudojimo pobūdis	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	
Žemės sklypo plotas	0,1183 ha	
Užstatyta teritorija	0,1183 ha	
Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus	

Kadastro duomenų nustatymo data	1999-09-13
Nuosavybė	Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243. Įregistravimo pagrindas: 1999-07-15 Panaudos sutartis Nr. 58 K01/99-21224; Plotas: 0.1183 ha; Terminas: Nuo 1999-07-15 iki 2098-07-14.
Registro pastabos ir nuorodos	Panaudos gavėjas privalo leisti prireikus pakloti per sklypą bendro naudojimo inžinerinius tinklus. sklypo naudotojas privalo leisti prireikus pakloti per sklypą bendro naudojimo inžinerinius tinklus. Statiniai-Registro Nr.10/372228.
Žemės apibūdinimas	Žemės sklypas yra lygaus reljefo, trapecijos formos. Sklype auga medžiai, įrengta kiemo aikštelė, suformuoti keliai, takeliai.

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



LENTELĖ 10

Pastatas – gyvenamasis namas

Adresas	Vilnius, Plytinės g. 7A
Registro Nr.	10/372228
Nekilnojamas daiktas	Pastatas – Gyvenamasis namas
Unikalus Nr.	1398-4017-5013
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)
Statybos metai	1984
Baigtumo procentas	100 %
Aukštų skaičius	1 su pastoge
Kambarių skaičius	4
Bendras plotas, kv. m	132,49
Gyvenamasis plotas, kv. m	79,50
Kadastro duomenų nustatymo data	1987-07-30
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: 1983-12-12 Statinio priėmimo naudoti aktas; 2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453; 2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558.
Apibūdinimas	Objektas apžiūros dienai naudojamas administracinei veiklai. Pamatai: betonas. Sienos: monolitinis betonas, įrengta medžio karkaso konstrukcija virš pirmo aukšto. Perdanga: gelžbetonis. Stogas: šlaitinis, dengtas asbestcemenčiu. Iš. apdaila: dažai, medis. Pertvaros: betono ir mediniai skydai. Grindys: parketlentės, plytelės, betonas. Langai: plastikiniai. Durys: medis. Vid. apdaila: dažai, plytelės, keraminės plytelių danga. Šildymas: vietinis, centrinis. Vandentiekis: Komunalinis. Nuotekų šalinimas: Komunalinis. Dujos: Nėra.
Būklė	Didesnės dalies patalpų būklė patenkinama – kambariai nėra renovuoti, juose esanti apdaila per daugelį metų naudojimo nudėvėta.

LENTELĖ 11

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Adresas	Vilnius, Plytinės g. 7A
Registro Nr.	10/372228
Nekilnojamas daiktas	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė)
Unikalus Nr.	1398-4017-5024
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai
Statybos metai	1984
Baigtumo procentas	100 %

Bendras plotas	304,45 kv. m; iš jos: 86,92 kv. m ploto šaligatvio plytelės; 217,53 kv. m asfalto danga.
Kadastro duomenų nustatymo data	1987-07-30
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: 1983-12-12 Statinio priėmimo naudoti aktas; 2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453; 2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558.
Apibūdinimas	Vertinamus kiemo statinius sudaro 86,92 kv. m ploto šaligatvio plytelės – praėjimai aplink pastatus; 217,53 kv. m asfalto danga – parkavimo aikštelė.
Būklė	Dangų būklė vidutinė / gera, buvo apžiūrėta tik vizualiai.

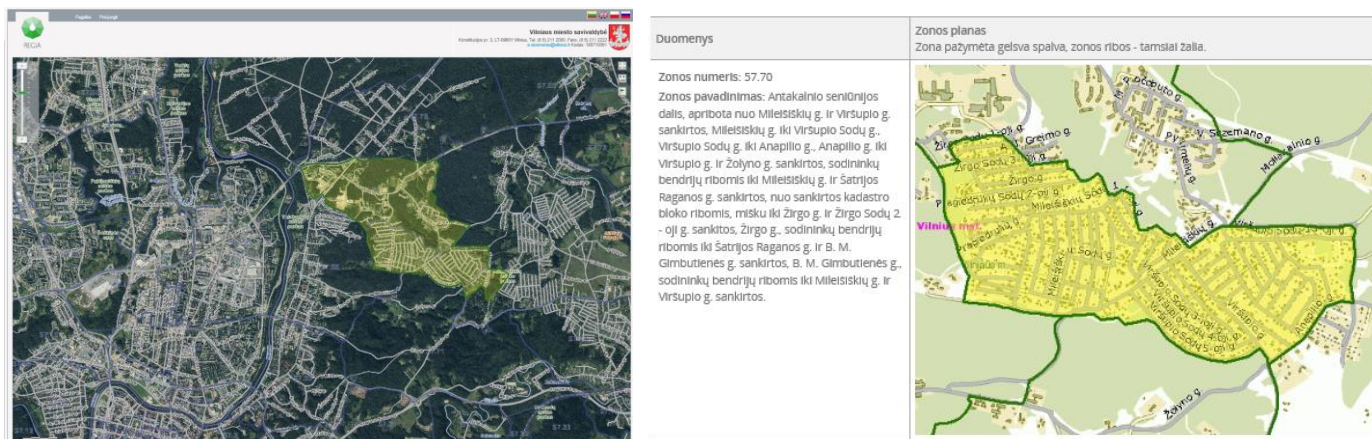
4.3. VERČIŲ ZONA

Pagal Valstybės įmonės Registrų centras parengtą verčių zonų žemėlapi, vertinamas turtas yra verčių zonoje Nr. 57.70. Remiantis VĮ Registrų Centras 2016 metais parengtas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitas Nr. Ž/2015-13-14 ir ST/2015-13-11, verčių zona Nr. 57.70 aprašoma:

„57.70 verčių zona – Šioje verčių zonoje dominuoja Mileišiškių bei Viršupio Sodų bendrijų masyvai, kuriuose pastaraisiais metais statomi individualūs gyvenamieji namai. Dėl nepilnai išplėtotos infrastruktūros, sutankintų statybų (vyrauja apie 6 a sodo sklypai), nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje šiek tiek žemesnės už greta esančios 57.83.“

PAVEIKSLAS 14

Verčių zona Nr. 57.70



Šaltinis: http://regia.lt/map/vilniaus_m?lang=0#,
http://www.registrucentras.lt/masvert/zona_new.jsp?zove_id=19219&zove_data_id=14&stv_data_id=26

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.“¹

„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.“²

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), 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;
- Suformuota erdvi stovėjimo aikštelė.

Veiksniai turintys neigiamos įtakos turto vertei:

- Patalpos yra vidutinės būklės, kurioms reikalingas kosmetinis / kapitalinis remontas.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai 2013, TVS struktūriniai pagrindai, 32 punktas;

² 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), Europos vertinimo standartais (EVS), Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais (TFAS).

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 (nekilnojamasis 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 (TVVPĮ), Turto ir verslo vertinimo metodika (Metodika), Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS) ir Europos vertinimo standartais (EVS).

Vertinimo tikslas - VGTU nekilnojamojo turto – nekilnojamojo turto komplekso (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), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetų.

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-uoju 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.“³

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<...>“.⁴

„<...> 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 <...>“.⁵

„<...> **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 veikiausiai 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. <...>“⁶

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

³ Tarptautiniai vertinimo standartai, TVS pagrindai, 28 punktas.

⁴ Tarptautiniai vertinimo standartai, TVS pagrindai, 33 punktas;

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai, 101-asis TVS, 9 punktas;

⁶ Europos vertinimo standartai, EVS 1 „Rinkos vertė“, 1.1 punktas

nėra niekam privaloma, nes konkreti pirkimo – pardavimo kaina gali būti didesnė ar mažesnė už 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“.*⁷

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“⁸.

Šių pagrindinių metodų aprašymas yra pateiktas žemiau.

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

⁸ 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 sandorius⁹;
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.“¹⁰

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.

⁹ 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).

¹⁰ 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.¹¹

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.¹²

¹¹ 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“.

¹² 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).¹³

„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.¹⁴

¹³ 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.

¹⁴ 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*“.¹⁵

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“.¹⁶ 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 artimiausioje turto aplinkoje. Turto vertintojas nagrinėjo VĮ Registrų centras duomenų bazėje įregistruotus gyvenamosios paskirties ir kiemo statinių objektų sandorius, įvykusius per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo datos.

Kiemo statinių sandorių, kai parduotas vienas daiktas, gretimose verčių zonose fiksuojama nėra, tuo tarpų gyvenamųjų namų (vieno buto), kai parduotas pastatas be sklypo yra užfiksuota 10 sandorių (visame Vilniaus mieste).

¹⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai 2013, TVS struktūriniai pagrindai, 71 punktas;

¹⁶ 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.

Taip pat svarbu pastebėti, kad turima informacija apie parduotus objektus yra pakankamai išsami, t.y. turima duomenų apie objekto plotą, paskirtį, pardavimo kainą, statybos metus. Dėl šių išvardintų priežasčių atliekant vertinamo Objekto vertės nustatymą šioje vertinimo ataskaitoje **lyginamasis metodas buvo taikomas** skaičiuojant gyvenamojo namo rinkos vertę ir netaikomas kiemo statinių rinkos vertei skaičiuoti (tai specifinis turtas, parduodamas tik komplekse su kitu turtu).

Pajamų metodas. „Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.“¹⁷ 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 gryųjų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto (jo nuomos) ir to objekto rinkos vertės. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi gryųjų 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 nėra komercinės paskirties objektas, kuris dažniausiai gali generuoti pajamas iš patalpų nuomos atskiriems ar vienam nuomininkui, šiuo atveju nuomos sandorių panašiam turtui fiksuojama pakankamai nėra (2 sandoriai), todėl atliekant vertinimą šioje ataskaitoje **pajamų metodas nėra taikomas** nustatant turto 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.“¹⁸ Šis metodas dažniausiai taikomas tais atvejais, kai negalima gauti duomenų apie sandorius panašiu turtu arba neįmanoma nustatyti faktinių ar tariamų pinigų srautų.

Kadangi kiemo statiniai kaip atskiras objektas rinkoje parduodamas ir išnuomojamas nėra, todėl galime daryti išvadą, kad tai retai rinkoje realizuojamas turtas (išskyrus atvejus komplekse su kitu turtu), todėl šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertės nustatymui **išlaidų (kaštų) metodas buvo taikomas kiemo statinių rinkos vertei skaičiuoti kaip pagrindinis.**

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

Gyvenamosios paskirties turtui metodas nėra taikomas, kadangi analogiškos paskirties turto vertės nustatymui paprastai yra naudojamas lyginamasis metodas. Lyginamasis metodas remiasi vertinamo turto palyginimu su analogišku arba panašiu turtu.

6.2. TURTO VERTINIMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU

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) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertinamų objektų vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$AV = AK - NV (1)^{19},$$

Čia: *AV* - vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK - vertinamo objekto atkūrimo kaštų vertė (sukūrimo sąnaudos);

NV - vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė (nuvertėjimas);

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

Turto vertintojas neturėjo pateiktų Užsakovo duomenų apie turto faktinius sukūrimo kaštus (aktus, sąskaitas faktūras ar kt.), todėl turto sukūrimo skaičiavimo modelis nėra taikomas.

Vertinamų kiemo statinių (kiemo aikštelės) konstrukcijos ir charakteristikos yra tipinės rinkoje vyraujančios tokių objektų konstrukcijos ir savybės, todėl turtui geriausiai gali būti taikomas turto pakeitimo kitu turtu modelis, kadangi yra žinomi tokio turto statybos darbų kaštai vertės skaičiavimo dienai, kurie pagrįsti UAB „Sistela“ atkūrimosios kainos kainynais. Tokiu atveju yra taikomas turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis.

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

- suskaidymo skaičiavimo modeliu;
- gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
- rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Šiuo vertinimo atveju yra taikomas gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelis, kadangi statiniai yra naudojami pagal faktinę paskirtį, nėra veikiami agresyvios aplinkos, kas turėtų įtakos spartesniam nuvertėjimui. Nuvertėjimas yra kasmetinis, proporcingas, todėl tikslinga pritaikyti statinių vidutinės ekonominės naudojimo trukmės normatyvuose pateikiamus amžiaus gyvavimo laikotarpius pagal statinių ir pastatų grupes, atsižvelgiant į pastatų konstrukcijas.

¹⁹ Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Birutė Galinienė. Vilnius, 2004, 216 psl.

Kiti modeliai nėra taikomi dėl per sudėtingų tyrimų, kuriuos atlikti nėra galimybių, t. y. siekiant suskaidyti turtą dalimis reikalingi techninių ekspertizių duomenys (tokios ekspertizės atliktos nėra), siekiant įvertinti rinkos pokyčius reikalingi panašių objektų nuvertėjimų duomenys, ko surinkti rinkoje nėra įmanoma, tokie duomenys nėra viešinami ar kaupiami viešose statistikos kaupyklose.

Nuvertėjimas - Turto naudingumo sumažėjimas dėl fizinio nusidėvėjimo, technologijų, paklausos pobūdžio ar aplinkos pokyčių.

Fizinis nuvertėjimas - Vertės sumažėjimas dėl turto naudingumo sumažėjimo turtui ar jo dalims fiziškai nusidėvėjus dėl amžiaus ar įprasto naudojimo.

Šiuo atveju skaičiuojamas tik fizinis nuvertėjimas, kadangi turtas nėra nuvertėjęs nei ekonomiškai nei funkciškai, jis atitinka jam keliamus reikalavimus ir pilnai funkcionuoja.

Skaičiuojant nuvertėjimą yra svarbios amžiaus gyvavimo sąvokos.

Ekonominis amžius - tai amžius, kurio metu turtą galima naudoti gaunant pelną. Tai laikas, kurio metu pagerinimas duoda įnašą į kilnojamojo turto vertę.

Fizinis amžius - tai laikas, per kurį objektas realiai egzistuoja ir yra tinkamas naudoti. Fizinio amžiaus ribos beveik neįmanoma prognozuoti.

Efektyvus amžius yra pagrįstas išoriniu būklės, dizaino ir ekonominių veiksnių, turinčių įtakos jo vertei, įvertinimu.

Chronologinis amžius turi būti pažymėtas vertinant (jei jis žinomas), tačiau jis neturi didelės reikšmės vertinant turtą. Chronologinio amžiaus sąvokos alternatyva - raktinis amžius.

Jeigu objektas yra remontuojamas, modernizuojamas ir eksploatuojamas pagal aukštesnius nei jo buvimo rajone taikomus standartų reikalavimus, tai jo efektyvus amžius gali būti mažesnis už chronologinį (faktinį).

Jeigu objektas aptarnaujamas blogiau negu tipiniai objektai, nemodernizuojamas ir neremontuojamas, tai jo efektyvus amžius bus didesnis negu chronologinis (faktinis).

Šiuo atveju vidutinius pastatų ir statinių ekonominis naudojimo amžius yra parenkamas pagal UAB „Sistela“ teikiamus statinių vidutinio naudojimo trukmės normatyvus SVN (2008), lentelė Nr. 3.2.

LENTELĖ 12

Ekonominis naudojimo laikotarpis

Objekto pavadinimas	Unikalus Nr.	Ekonominis laikotarpis, metais
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai	1398-4017-5024	20

LENTELĖ 13

Faktinis naudojimo laikotarpis

Objekto pavadinimas	Unikalus Nr.	Faktinis laikotarpis, metais nuo 1984 metų
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai	1398-4017-5024	32

Šios abi reikšmės nustatomos pagal vertinimo datą ir gali būti išreikštos formule²⁰:

$$N = \frac{E_f A}{TE_k A} \quad (2)$$

Čia: N — nusidėvėjimas;

$E_f A$ — efektyvus amžius;

$TE_k A$ — tipinė ekonominio amžiaus trukmė.

Tipinio ekonominio amžiaus trukmė yra faktinis amžius pridedant likusį ekonominį amžių, t. y. $TE_k A = E_f A + LE_k A$.

Šiuo vertinimo atveju kiemo statinių nuvertėjimas pagal 2 formulę būtų lygus:

$N = 32/20 \text{ proc.} = 160 \%$, tačiau turtas apžiūros dienai egzistuoja, nėra nuvertėjęs daugiau nei 100%. Tokiu atveju, remiantis Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2015 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. v-291, patvirtintu raštu dėl „VIETOVĖS PATAISOS KOEFICIENTŲ TAIKYMO, NUSTATANT NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINIS RINKOS VERTES, TVARKA“, 2.1. „kai statinio nusidėvėjimas, apskaičiuotas pagal kasmetinį vertės mažinimo procentą, yra didesnis: pastatams – nei 70 procentų, prilyginamas 70 procentų, inžineriniams statiniams – nei 75 procentai, prilyginamas 75 procentams“.

Atsižvelgiant šioje ataskaitoje nusidėvėjimas yra prilyginamas 75%.

ATKŪRIMO KAŠTŲ IR ATKŪRIAMOSIOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė).

Kiemo aikštelė, remiantis kadastrinių matavimų bylos duomenimis, yra sudaryta iš dviejų dalių: šaligatvio plytelių dangos, kurios plotas 86,92 kv. m, ir asfalto dangos, kurios plotas 217,53 kv. m. Atkūrimo kaštai apskaičiuojami remiantis UAB „Sistela“ NTK 2016 nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynu Nr. XII lentelėmis Nr. NTK2016-3.2.7 (asfalto dangos aikštelės) ir NTK2016-3.2.11 (šaligatvio plytelių dangos):

NTK2016-3.2.7 lentelės duomenimis asfalto dangos aikštelės 1 kv. m atkūrimo kaštai yra lygus 52,10 Eur.

Asfalto dangos aikštelės atkūrimo kaštai lygus: 52,10 Eur/kv. m * 217,53 kv. m = 11.333 Eur.

NTK2016-3.2.11 lentelės duomenimis šaligatvio plytelių dangos takų 1 kv. m atkūrimo kaštai yra lygus 41,91 Eur.

Šaligatvio plytelių dangos atkūrimo kaštai lygus: 41,91 Eur/kv. m * 86,92 kv. m = 3.643 Eur.

Kiemo statinių atkūrimo kaštai lygus: 11.333 Eur + 3.643 Eur = 14.976 Eur.

Atkuriamoji vertė: 14.976 Eur – 75 proc. nuvertėjimas = 3.744 Eur, suapvalinus 3.700 Eur.

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu:

Kiemo statinių atkuriamoji vertė, apskaičiuota taikant išlaidų (kaštų) metodą, yra 3.700 Eur (trys tūkstančiai ir septyni šimtai eurų).

²⁰ Aleknavičius, A. ir Lietuvos žemės ūkio universitetas. Nekilnojamojo turto vertinimas. Kaunas, Ardiva, 2008, 91 psl.

6.3. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU

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 duomenis²¹;
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, požymių.

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.“²²

Lyginamuoju metodu turto vertė apskaičiuojama pagal formulę²³:

$$RV = PK \pm PV (3), \text{ kur:}$$

RV – vertinamo objekto vertė,

PK – lyginamojo Objekto pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Jeigu palyginamasis objektas skiriasi nuo vertinamojo dar ir papildomų pagerinimų buvimu arba nebuvimu bei taikomi ne vienas, o keli pataisos koeficientai, tai formulę galima papildyti ir ji atrodys taip:

²¹ 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).

²² 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“.

²³ Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema, 210 p.

$$RV = PK \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n \pm VP \text{ (4), kur:}$$

RV - vertinamo Objekto vertė,

PK - lyginamojo objekto pardavimo kaina,

K_1, K_2, K_3, K_n - pataisos koeficientai, įvertinantys vertinamojo ir lyginamojo objektų parametru skirtumus,

VP - papildomų pagerinimų vertė (ji gali būti teigiama arba neigiama).

Vertės skaičiavimai lyginamosios vertės metodu vykdomi dviem etapais:

1. Objekto – analogo suradimas;
2. Analogo vertės korekcija. Korekcija gali būti dvejopa:
 - Taikomi **pataisos koeficientai**, iš kurių dauginama analogo vertė;
 - Taikoma **absoliutaus dydžio pataisa**, kuri yra pridedama arba atimama iš analogo vertės.

Pataisos koeficientai yra skaičiuojami, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius.²⁴

Pataisoms apskaičiuoti gali būti taikomi šie būdai – porinio lyginimo būdas (porinių pardavimų analizė), statistinė analizė, grafinė analizė, tendencijų analizė, išlaidų analizė, ekspertinis būdas. Turto vertinimo metodika pateikia tik bendro pobūdžio reikalavimus, todėl turto vertintojas kiekvienu konkrečiu atveju nusprendžia, koks pataisos koeficiento skaičiavimo būdas bus naudojamas nustatant vertę.

Porinio lyginimo būdas. Šiuo būdu palyginamieji objektai grupuojami poromis, kurios yra identiškos beveik visais parametrais išskyrus vieną, kurį vertintojas toliau bando įvertinti.

Statistinės analizės būdas. Nustatant pataisas statistinės analizės būdu būtinas didesnis skaičius lyginamųjų objektų, rezultato patikimumą lemia objektų charakteristikų skirtumai ir kainų dispersijos rodikliai. Taikant šį būdą naudojama EXCEL arba atitinkamos kitos statistinės programos. Rezultatas gaunamas grafine ir kartu matematinės formulės išraiška, todėl paprasta jį paaiškinti, formulę patogiu naudoti pataisoms apskaičiuoti.

Grafinės analizės būdas taikytinas, kai lyginamųjų objektų charakteristikos blogesnės ar geresnės, plotai ar tūriai mažesni ar didesni, o analogiškų objektų nėra. Šiuo atveju kainų didėjimas (mažėjimas) keičiantis charakteristikai aprašomas grafiškai, taip pat ir formule, ir apskaičiuojama vertinamo objekto tarpinei charakteristikai skirtumo pataisa.

Išlaidų analizės būdas yra pagrįstas lyginamojo objekto skirtumo sukūrimo išlaidų (kaštų) apskaičiavimu, gali būti taikomas statiniams, kai dėl rinkos duomenų trūkumo nėra galimybės skirtumų pataisas apskaičiuoti naudojant rinkos duomenis. Išlaidų būdas neprieštarauja rinkos principams, kadangi rinkos subjektai įsigydami nekilnojamąjį turtą su trūkumais jų pašalinimo išlaidas, o taip pat ir statinio privalumus apskaičiuoja per kaštus.

²⁴ 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) 59-60 punktai.

Tiesioginės charakteristikų analizės metodas. Šis metodas remiasi vertinamo objekto ir analogo charakteristikų analize. Pavyzdžiui, šiuo metodu nustatant patikslinimo rinkos sąlygų arba laiko pataisos koeficientą, ekspertas stebi ir analizuoja rinką ilgesnį laikotarpį, taip pat naudojami informacija iš įvairių šaltinių.

Ekspertinis skaičiavimo metodas. Šis metodas pagrįstas vertintojo nuomone apie vertinamo objekto privalumus ir trūkumus palyginamųjų objektų atžvilgiu. Šiuos patikslinimus vertintojas atlieka remdamasis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimu, stebėjimo rezultatais bei savo žiniomis ir patirtimi. Nustatant turto vertę, vertintojas naudojami šiais kriterijais, įtakančiais turto vertę²⁵:

„Laiko pataisos koeficientas parodo rinkos vertės kitimo dydį laiko atžvilgiu. Jo reikia tada, kai lyginti imamas gerokai anksčiau įvykusio sandorio pavyzdys (analogas) ir yra žinoma, kad per tą laiką rinkos konjunktūra pakito;

Vietovės pataisos koeficientas nustatomas tada, kai lyginami vertinamo Objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos kitokios negu vertinamo Objekto vietovėje. Šis koeficientas parodo vietovių rinkos skirtumus;

Finansavimo sąlygų pataisos koeficientas skaičiuojamas, kai lyginami objektai buvo pirkti / parduoti šiek tiek skirtingomis sąlygomis (išsimokėtinai, išperkamąja nuoma ir panašiai);

Kiti pataisos koeficientai išreiškia vertinamo Objekto ir lyginamojo analogo fizinių savybių ir naudojimo sąlygų skirtumus²⁶, t.y.:

- *Amžius* – šis koeficientas skaičiuojamas tuomet, kai skirtingas vertinamojo ir lyginamųjų objektų amžius gali būti reikšmingas vertinamojo Objekto vertei;
- *Plotų skirtumų* – įvertina vertinamojo ir lyginamųjų objektų plotų skirtumus;
- *Pastato aukštų skaičiaus ir aukšto* – įvertina vertinamojo ir lyginamųjų objektų aukštų skirtumų įtaką vertinamojo Objekto vertei;
- *Baigtumo ir būklės* – įvertinantis vertinamojo ir lyginamųjų objektų baigtumo procentą, fizinių savybių skirtumus, t.y. išplanavimo ypatumai, apdaila, statybos kokybė ir fizinė būklė;
- *Infrastruktūros* – įvertina vertinamojo ir lyginamųjų objektų privažiavimo kelių ir jų dangų, automobilių parkavimo galimybių, apželdinimo, kaimynystės bei kitus aplinkinės vietovės infrastruktūros elementų skirtumus;
- *Kitų veiksmų pataisos koeficientas* įvertina vertinamojo ir lyginamųjų objektų individualius skirtumus. Naudojant šį koeficientą nurodomos vertintojui žinomos konkrečios aplinkybės galinčios sąlygoti vertinamojo turto vertę.

Šias pataisas galima apskaičiuoti santykiniu, procentiniu ar absoliučiu dydžiu.

Palyginamųjų objektų paieška

Atliekant skaičiavimus, vertintojas analizavo gyvenamosios paskirties turto rinką Vilniaus mieste, kai parduodami gyvenamieji vienbučiai namai be žemės sklypų, remdamasis VĮ Registrų centras rinkos sandorių duomenų baze.

Kaip parodė įvykusių pirkimo – pardavimo sandorių ir rinkoje siūlomų panašių objektų analizės, turimų duomenų pakankama gana objektyviam vertinamo turto rinkos vertės nustatymui.

²⁵ Galinienė B. *Turto ir verslo vertinimo sistema*, 210-211 p.

²⁶ Galinienė B. *Turto ir verslo vertinimo sistema*, 210-211 p.

Buvo surinkti duomenys apie 10 tokių namų visame Vilniaus mieste, tačiau atliekant tolimesnius skaičiavimus atrinkti tik panašiausi gyvenamieji namai su vertinamu turtu. Pagrindiniai atrankos kriterijai buvo nustatyti šie: bendras plotas (iki 50 proc. skirtumas), atmetami itin mažo ir didelio ploto pastatai, taip pat statybos metai – nėra naudojami naujos statybos namų sandoriai. Atsižvelgiant į tai, kad vertinant turtą **lyginamuoju metodu**, skaičiavimai turi būti grindžiami kaip įmanoma panašesnių objektų sandorių kainų lyginimu, turto vertintojai mano, kad **labiausiai tinkami** vertinamam Objektui lyginamieji yra atrinkti ir žemiau esančioje lentelėje pateikti 4 lyginamieji (visi objektai yra iš VĮ Registrų centras sandorių duomenų bazės).

LENTELĖ 14

Atrinkti lyginamieji objektai

Nr.	Sandorio data	Adresas	Plotas, kv. m	Objektas	Kaina, Eur	Kaina, Eur/kv. m	Paskirtis	Statybos / Rekonstrukcijos metai	Sienos
1	2016-11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	190,16	Gyvenamasis namas	217.839,00	1.143	Gyvenamoji (1 buto)	1999	Plytos
2	2016-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Filaretų g. Nr. 80..90 (verčių zona 57.20)	88,81 iš 250,94	Gyvenamasis namas	124.450,00	1.401	Gyvenamoji (1 buto)	1975 /2002	Plytos
3	2014-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Gervėčių g. Nr. 1..10 (verčių zona 57.8)	79,70	Gyvenamasis namas	82.541,71	1.036	Gyvenamoji (1 buto)	1970/2006	Blokeliai
4	2013-12	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	193,24	Gyvenamasis namas	173.772,01	899	Gyvenamoji (1 buto)	2000	Plytos

Vertinamo turto (nekilnojamojo turto komplekso) vertės skaičiavimas

Skaičiavimuose taikyti atrinkti ir tinkamiausiais laikomi 4 lyginamieji objektai / sandoriai (lyginamieji Nr. 1 - Nr. 4), pateikti aukščiau esančioje lentelėje. Visi lyginamieji yra analogiškos (paskirties objektai, esantys Vilniaus mieste. Lyginamųjų objektų plotai svyruoja nuo 79,70 kv. m iki 193,24 kv. m, pardavimo kainos svyruoja 899 Eur/kv. m iki 1.143 Eur/kv. m.

Patikslinimų dydžių nustatymas

- Laiko pataisos koeficiento nustatymas:** Skaičiavimuose naudojamos faktinės lyginamųjų objektų (lyginamieji Nr. 1 - Nr. 4) pardavimo kainos. Šiuo atveju lyginamieji objektai buvo parduoti 2013-12 ir 2016-11 laikotarpyje. Šios paskirties nekilnojamojo turto kainų lygis Vilniaus mieste minėtu laikotarpiu ir šiuo metu, kai atliekamas vertinimas, panašus, ženklių pokyčių šio nekilnojamojo turto rinkos segmente nebuvo (daugiausiai kito butų rinka), todėl laiko pataisa netaikoma, t.y. laiko pataisa visiems lyginamiesiems objektams **Pt = 0 proc.**
- Vietos pataisos koeficiento nustatymas:** Vietovės pataiso yra atliekamos remiantis VĮ Registrų centro taikomais vietovės pataisos koeficientais pagal verčių zonas ir paskirtis (patvirtinta Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2015 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. v-291). Šiuo atveju vertinamas turtas yra gyvenamosios (1 buto gyvenamieji namai) paskirties, išsidėstęs verčių zonoje 57.70, kurioje vietovės pataisos koeficientas pagal faktinę paskirtį yra lygus 1,53.

LENTELĖ 15

Verčių zonos pataisa

Nr.	Sandorio data	Adresas	Zonos koeficientas	Verčių zonos pataisa, proc.	Kaina, Eur	Kaina, Eur/kv. m	Koreguota 1 kv. m kaina, Eur
1	2016-11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	2,32	-34 proc.	217.839,00	1.143	754
2	2016-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Filaretų g. Nr. 80..90 (verčių zona 57.20)	2,18	-30 proc.	124.450,00	1.401	981
3	2014-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Gervėčių g. Nr. 1..10 (verčių zona 57.8)	2,11	-27 proc.	82.541,71	1.036	756
4	2013-12	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	2,32	-34 proc.	173.772,01	899	593

LENTELĖ 16

Verčių zonos pataisa –skaičiavimo seka (15 lentelės)

Nr.	Sandorio data	Adresas	Zonos koeficientas	Verčių zonos pataisa, proc.	Kaina, Eur	Kaina, Eur/kv. m	Koreguota 1 kv. m kaina, Eur
1	2016-11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	2,32	$= (1,53/2,32 - 1) * 100$ proc.	217.839,00	1.143	$= 1.143 - 34$ proc.
2	2016-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Filaretų g. Nr. 80..90 (verčių zona 57.20)	2,18	$= (1,53/2,18 - 1) * 100$ proc.	124.450,00	1.401	$= 1.401 - 30$ proc.
3	2014-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Gervėčių g. Nr. 1..10 (verčių zona 57.8)	2,11	$= (1,53/2,11 - 1) * 100$ proc.	82.541,71	1.036	$= 1.036 - 27$ proc.
4	2013-12	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	2,32	$= (1,53/2,32 - 1) * 100$ proc.	173.772,01	899	$= 899 - 34$ proc.

- Finansavimo sąlygų pataisos koeficiento nustatymas:** Visų lyginamųjų objektų sandorio tipas – pardavimas. Priimama prielaida, jog lyginamieji objektai parduoti, taikant labiausiai praktikoje paplitusį finansavimo metodą – hipotekos kreditą arba pirkimą už nuosavas lėšas. T.y., tiek vertinamajam Objektui, tiek lyginamiesiems objektams taikomos tokios pačios finansavimo sąlygos. Dėl šios priežasties finansavimo sąlygų koeficiento reikšmė visiems lyginamiesiems objektams nustatoma **Pf = 0 proc.**
- Baigtumo pataisos koeficiento nustatymas.** Vertinamo Objekto baigtumas, įregistruotas VĮ Registrų centro duomenų bazėje, yra 100%. Lyginamųjų objektų Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 baigtumo procentas, įregistruotas VĮ Registrų centro duomenų bazėje, yra analogiškas – 100%. Todėl visiems lyginamiesiems Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 baigtumo pataisa netaikoma, t.y. turto vertintojas baigtumo pataisos koeficientą priima **Pb = 0 proc.**
- Sienų konstrukcijos koeficiento nustatymas.** Lyginamųjų ir vertinamojo Objekto sienų konstrukcija yra analogiška (mūras). Kadangi lyginamųjų ir vertinamojo Objekto sienų medžiagos yra panašios, šio koeficiento dydis visiems lyginamiesiems objektams Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 priimamas **Psm = 0 proc.**
- Amžiaus (statybos / rekonstrukcijos metų) pataisos koeficiento nustatymas.** Turto vertintojas statybos metų pataisą skaičiuoja pagal kasmetinį turto nuvertėjimą procentais. Šis procentas yra gaunamas iš UAB „Sistela“ SVN (statinių vidutinės naudojimo trukmės) normatyvų. Remiantis šiuo normatyvų kasmetinis gyvenamosios paskirties (gyvenamųjų namų) objektų vertės mažėjimas yra 0,8 proc. Vertinamo objekto statybos pabaigos metai yra 1984. Pataisos koeficientai apskaičiuojami žemiau esantiems lyginamiesiems objektams, yra atsižvelgiama į pastatų rekonstrukcijos metus.

LENTELĖ 17

Statybos / rekonstrukcijos metų pataisa

Nr.	Sandorio data	Adresas	Statybos / Rekonstrukcijos metai	Pataisos koeficientas, proc.	Koreguota 1 kv. m kaina iki statybos metų pataisos, Eur	Koreguota 1 kv. m kaina, Eur
1	2016-11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	1999	-12 proc.	754	664
2	2016-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Filaretų g. Nr. 80..90 (verčių zona 57.20)	1975 /2002	-7 proc.	981	912
3	2014-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Gervėčių g. Nr. 1..10 (verčių zona 57.8)	1970/2006	- 6 proc.	756	711
4	2013-12	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	2000	- 13 proc.	593	516

LENTELĖ 18

Statybos / rekonstrukcijos metų pataisa – skaičiavimo seka (17 lentelės)

Nr.	Sandorio data	Adresas	Statybos / Rekonstrukcijos metai	Pataisos koeficientas, proc.	Koreguota 1 kv. m kaina iki statybos metų pataisos, Eur	Koreguota 1 kv. m kaina, Eur
1	2016-11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	1999	= (1984-1999) * 0,8 proc.	754	=754-12 proc.
2	2016-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Filaretų g. Nr. 80..90 (verčių zona 57.20)	1975 /2002	= (1984-1975) * 0,8 proc. + (1984-2002) * 0,8 proc.	981	=981-7 proc.
3	2014-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Gervėčių g. Nr. 1..10 (verčių zona 57.8)	1970/2006	= (1984-1970) * 0,8 proc. + (1984-2006) * 0,8 proc.	756	= 756- 6 proc.
4	2013-12	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	2000	= (1984 -2000) * 0,8 proc.	593	=593 – 13 proc.

7. **Ploto pataisos koeficiento nustatymas:** ploto pataisa yra skaičiuojama jau po eliminuotos vietovės ir statybos metų įtakos. Pataisa nustatoma grafiškai pagal dviejų dydžių tiesinę priklausomybę (kainos ir ploto), naudojantis Excel programa. Žemiau pateikiama lyginamųjų objektų kainos ir ploto priklausomybę ir nustatoma lygtis. Lygtis apskaičiuojama Excel programos pagalba (išvedama pačios programos pagal pateiktus duomenis, funkcija – display equation on chart).

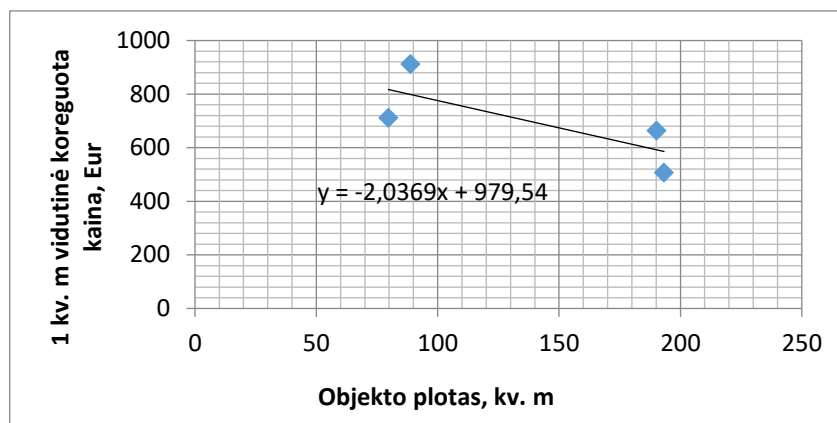
LENTELĖ 19

Duomenys ploto pataisai

Nr.	Sandorio data	Adresas	Plotas, kv. m	Koreguota 1 kv. m kaina, Eur
1	2016-11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	190,16	664
2	2016-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Filaretų g. Nr. 80..90 (verčių zona 57.20)	88,81	912
3	2014-06	Vilniaus m. sav., Vilnius, Gervėčių g. Nr. 1..10 (verčių zona 57.8)	79,70	711
4	2013-12	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50 (verčių zona 57.78)	193,24	516

PAVEIKSLAS 15

Ploto ir pardavimo kainos tiesinė priklausomybė



Pagal suvestus duomenis (plotą ir koreguotą 1 kv. m kainą) yra gauta tiesinė lygtis 1 kv. m vidutinei koreguotai kainai gauti (y), lygtis yra:

$y = -2,0369x + 979,54$, čia y – koreguota 1 kv. m vidutinė pardavimo kaina; x – objekto bendras plotas kv. m;

Apskaičiuojama vidutinė vertinamo gyvenamojo namo koreguota 1 kv. m kaina (vertė):

$y = -2,0369 \cdot 132,49 \text{ kv. m} + 979,54 = 709,67 \text{ Eur/kv. m.}$, suapvalinus 710 Eur/kv. m.

Išanalizavus lyginamuosius objektus ir nustatčius visas skirtingas vertinamo ir lyginamųjų objektų savybes, atlikus turto vertės pataisų skaičiavimus, nustatyta, kad vertinamo gyvenamojo namo 1 kv. m vidutinė koreguota kaina yra: **710 Eur/kv. m.**

Įvertinus kokybinius ir kiekybinius objektų skirtumus, vertinamo gyvenamojo namo rinkos vertė apskaičiuota, taikant lyginamąjį metodą yra:

$132,49 \text{ kv. m} \times 710 \text{ Eur/kv. m} = 94.068 \text{ Eur}$, suapvalinus priimama 94.100 Eur.

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu:

Vertinamo gyvenamojo namo rinkos vertė, apskaičiuota taikant lyginamąjį metodą yra 94.100 Eur (devyniasdešimt keturi tūkstančiai ir vienas šimtas eurų).

6.4. APIBENDRINIMAS DĖL APSKAIČIUOTŲ VERČIŲ

Žemiau pateikiama verčių, apskaičiuotų skirtingais metodais, suvestinė.

LENTELĖ 20

Vertinamo nekilnojamojo turto verčių suvestinė

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr.	Plotas	Vertė, Eur
Pastatas ir statiniai, adresu Vilnius, Plytinės g. 7A			
Pastatas - Gyvenamasis namas, 1A1b	1398-4017-5013	132,49 kv. m	94.100 (lyginamuoju metodu)
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė)	1398-4017-5024	304,45 kv. m	3.700 (išlaidų (kaštų) metodu)

Vertinamo pastato – gyvenamojo namo rinkos vertės yra apskaičiuota lyginamuoju metodu, tai vienintelis taikytas metodas šio objekto vertės skaičiavime. Šiuo atveju kiemo statinių vertės skaičiavime buvo parinktas išlaidų (kaštų) metodas, kuriuos apskaičiuota vertinamo turto atkuriamoji vertė, ji šiuo atveju yra prilyginama turto rinkos vertei, t. y. tampa tarsi jo rinkos vertės „surogatu“. Kiti metodai taikyti kiemo statiniams nebuvo, kadangi tai specifinis turtas, kaip atskiras turtinis vienetas nenuomojamas ir neparduodamas.

Apskaičiuota vertinamo turto rinkos vertė, vertės nustatymo datai yra:

97.800 Eur (devyniasdešimt septyni tūkstančiai ir aštuoni šimtai eurų).

Nustatytos bendros rinkos vertės išskaidymas pagal atskirus turtinius vienetus pateiktas lentelėje žemiau:

LENTELĖ 21

Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės išskyrimas turtiniams vienetais

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr.	Plotas	Rinkos vertė, Eur
Pastatas ir statiniai, adresu Vilnius, Plytinės g. 7A			
Pastatas - Gyvenamasis namas, 1A1b	1398-4017-5013	132,49 kv. m	94.100
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė)	1398-4017-5024	304,45 kv. m	3.700

7. IŠVADA DĖL VERTINIMO OBJEKTO RINKOS VERTĖS

VERTINIMO OBJEKTAS: Nekilnojamasis turtas – Pastatas - gyvenamasis namas ir kiti inžineriniai statiniai (kiemo statiniai), adresu Vilnius, Plytinės g. 7A. 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 skaitmeniniuose prieduose).

LENTELĖ 22

Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr.	Plotas	Nuosavybė
Pastatas ir statiniai, adresu Vilnius, Plytinės g. 7A			
Pastatas - Gyvenamasis namas, 1A1b	1398-4017-5013	132,49 kv. m	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika;
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė)	1398-4017-5024	304,45 kv. m	Turto patikėjimo teisė: Vilniaus Gedimino technikos universitetas

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

VERTINIMO TIKSLAS: VGTU nekilnojamojo turto – nekilnojamojo turto komplekso (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), nurodyto Turto vertinimo paslaugų užsakyme prie Sutarties (pridedamas kaip šios ataskaitos priedas) rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetų.

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 2017-01-16.

VERTINIMO ATASKAITOS ĮTEIKIMO UŽSAKOVUI DATA: 2017-01-16.

VERTINIMO METODAS (-AI): Šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė nustatyta taikant lyginamąjį ir išlaidų (kaštų) metodus.

Nustatytos bendros rinkos vertės išskaidymas pagal atskirus turtinius vienetus pateiktas lentelėje žemiau:

LENTELĖ 23

Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės išskyrimas turtiniams vienetais

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr.	Plotas	Rinkos vertė, Eur
Pastatas ir statiniai, adresu Vilnius, Plytinės g. 7A			
Pastatas - Gyvenamasis namas, 1A1b	1398-4017-5013	132,49 kv. m	94.100
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė)	1398-4017-5024	304,45 kv. m	3.700

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
Nekilnojamojo turto vertintojas

Ignas Meškauskas

(Parašas)

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 000613, išduotas Vilniuje
2011 m. spalio 6 d

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

Ramunė Aškinienė

(Parašas)

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla
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

*Neatlykto turto komplekso
pyrkimo namo ir lot. statinys* **APŽIŪROS AKTAS**
(vertinamo objekto pavadinimas)

2016 12 15 Nr. *VD/274-3/16*
(data)

Vilnius
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta *Plepiūnų 7A, Vilnius*

2. Apžiūros data *2016* m. *12* mėn. *15* d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas *16* val. *32* min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą),
jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste *atlykto namo ir lot. statinio*

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu *gera, tvarkinga*

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. *Raudonė Aškinienė*

7.2. *UAB "Specpro"*

7.3. *UAB "Specpro" kontaktiniai duomenys: 0 900 11 11 11*

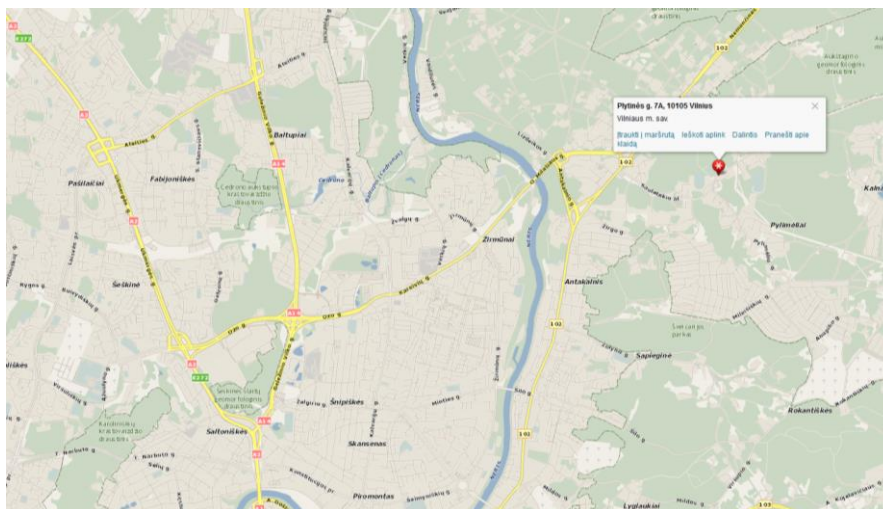
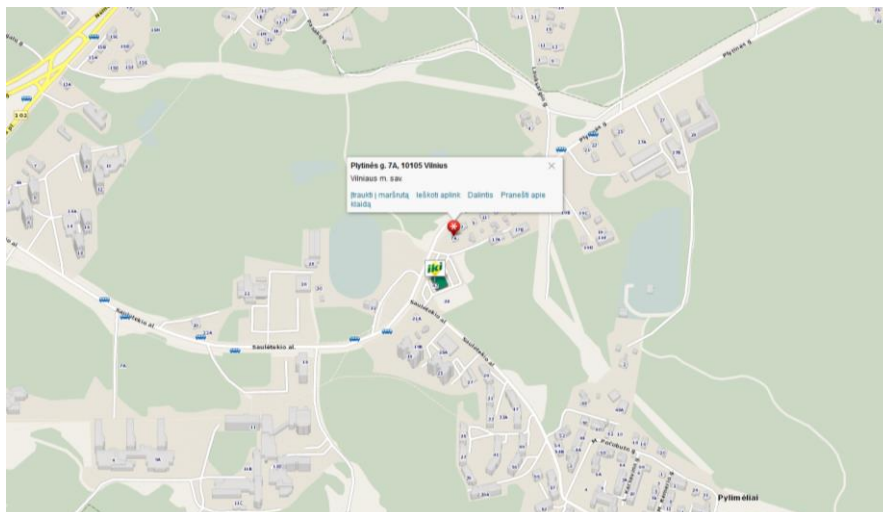
[Signature]
(parašas)

Ramunė Aškinienė
(vertintojo vardas, pavardė)

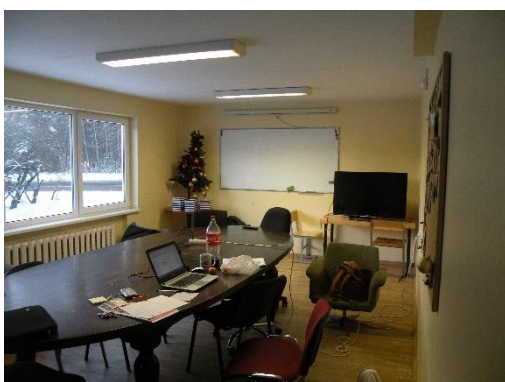
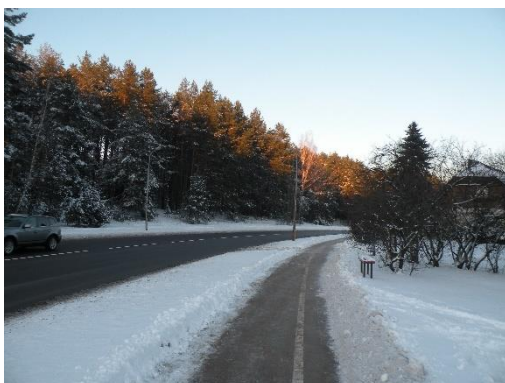
[Signature]
(parašas)

Raudonė Aškinienė
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

8.2. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA / BUVIMO VIETA



8.3. VERTINAMO OBJEKTO NUOTRAUKOS





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 Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas	
Nr. PCAD 038533	
DRAUDĖJAS	COLLIERS INTERNATIONAL ADVISORS, UAB, A. Goštauto g. 40B, Vilnius, Lietuva, tel. +370 650 17891, el. paštas ramune.askiniene@colliers.com, įmonės kodas 302424118
DRAUDIČIAS	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais
APDRAUSTA VEIKLA	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
DRAUDIMO LAIKOTARPIS	Galiauja nuo 2016-08-12 iki 2017-08-11 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta prima ar visa draudimo įmoka
DRAUDIMO OBJEKTAS	Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalį draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turą arba verslą.
DRAUDIMO SUMA	Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudiminiam įvykiui:
	500 000,00 EUR (Penki šimtai tūkstančių EUR 00 ct) 500 000,00 EUR (Penki šimtai tūkstančių EUR 00 ct)
DRAUDIMO ĮMOKA	2 002,00 EUR (Du tūkstančiai du EUR 00 ct)
Įmokos mokėjimo grafikas:	2 002,00 EUR įmokėti iki 2016-08-12
IŠSKAITA	Besąlyginė - 3 000,00 EUR
DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA	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 nežino. Pagal LR PVM įstatymo 27 str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos. Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Credinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą. 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 nurodytą taisyklių sąlygomis buvau supažindintas, jas supratau ir taisyklių kopiją gavau.	
DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS: COLLIERS INTERNATIONAL ADVISORS, UAB 	DRAUDIČIO ATSTOVAS: AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS JUS APTARNAVO: AON BALTIC, UADBB Tel. 866513284, El. paštas aonbaltic@aon.lt 
 AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140), būstinės adresas Valmieras iela 63, LV-1010 Rīga, Latvija) - Lietuvoje veikianči per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į k. 300665654, PVM mokėtojo kodas: LT100005808219; Viršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva Tel. +37052600600, faks. +370 52102666 SWEDBANK, AB, A/s LT257500010000626711 El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt SEB BANKAS, AB, A/s LT137044600001749259	

8.8. KITI DOKUMENTAI IR PRIEDAI

- 2016-12-15 VĮ Registrų centras Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašais reg. Nr.: 1/36829; 10/372228;
- Valstybinės žemės panaudos sutarties bei plano M 1:500 kopijos;
- Namų valdos techninės apskaitos byla;
- NT sandorių paieškos ataskaita (užklausa dėl sandorių);
- Turto vertinimo paslaugų užsakymas.

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Vincio Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, faks. (8 5) 2688 311, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-12-15 17:16:26

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 1/36829
Registro tipas: **Žemės sklypas**
Sudarymo data: 1999-09-13
Adresas: **Vilnius, Plytinės g. 7A**
Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **0101-0026-0250**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **0101/0026:250 Vilniaus m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Gyvenamosios teritorijos**
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: **Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos**
Žemės sklypo plotas: **0.1183 ha**
Užstatyta teritorija: **0.1183 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Indeksuota žemės sklypo vertė: **14061 Eur**
Žemės sklypo vertė: **8788 Eur**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1999-09-13**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra**4. Nuosavybė:**

4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0026-0250, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **1999-07-15 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2173-01**
Įrašas galioja: **Nuo 1999-09-13**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra**6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra****7. Juridiniai faktai:**

7.1. **Sudaryta panaudos sutartis**
Panaudos gavėjas: **Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0026-0250, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **1999-07-15 Panaudos sutartis Nr. 58 K01/99-21224**
Plotas: **0.1183 ha**
Įrašas galioja: **Nuo 1999-09-13**
Terminas: **Nuo 1999-07-15 iki 2098-07-14**

8. Žymos: įrašų nėra**9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:**

9.1. **XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0026-0250, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **1999-07-15 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2173-01**
Įrašas galioja: **Nuo 1999-09-13**

9.2. **XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0026-0250, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **1999-07-15 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2173-01**
Įrašas galioja: **Nuo 1999-09-13**

9.3. **VI. Elektros linijų apsaugos zonos**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0026-0250, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **1999-07-15 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2173-01**
Įrašas galioja: **Nuo 1999-09-13**

9.4. **I. Ryšių linijų apsaugos zonos**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0026-0250, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **1999-07-15 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2173-01**
Įrašas galioja: **Nuo 1999-09-13**

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra**11. Registro pastabos ir nuorodos:**

sklypo naudotojas privalo leisti prireikus pakloti per sklypą bendro naudojimo inžinerinius tinklus. Statiniai-Registro Nr.10/372228.

12. Kita informacija:Archyvinės bylos Nr.: **1/36829**

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-12-15 17:16:26

Dokumentą atspausdino

INGA PURTULYTĖ

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Vincio Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, faks. (8 5) 2688 311, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-12-15 17:15:36

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **10/372228**
Registro tipas: **Statiniai**
Sudarymo data: **1987-07-30**
Adresas: **Vilnius, Plytinės g. 7A**
Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Gyvenamasis namas

Unikalus daikto numeris: **1398-4017-5013**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (vieno buto pastatai)**
Pažymėjimas plane: **1A1b**
Statybos pabaigos metai: **1984**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**
Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Monolitinis betonas**
Stogo danga: **Asbestcementis**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **132.49 kv. m**
Naudingas plotas: **132.49 kv. m**
Gyvenamasis plotas: **79.50 kv. m**
Tūris: **458 kub. m**
Užstatytas plotas: **131.00 kv. m**
Kambarių skaičius: **4**
Koordinatė X: **6066337.7**
Koordinatė Y: **586510.9**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1987-07-30**

2.2.

Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 1398-4017-5013, aprašytam p. 2.1.**
Aprašymas / pastabos: **(kiemo aikštelė)**
Unikalus daikto numeris: **1398-4017-5024**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Statybos pabaigos metai: **1984**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **10397 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **3128 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1185 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-12-27**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1987-07-30**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra**4. Nuosavybė:**

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **pastatas Nr. 1398-4017-5013, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 1398-4017-5024, aprašyti p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: **1983-12-12 Statinio priėmimo naudoti aktas**
Įrašas galioja: **Nuo 1996-07-15**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra**6. Kitos daiktinės teisės:**

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: **Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243**
Daiktas: **pastatas Nr. 1398-4017-5013, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 1398-4017-5024, aprašyti p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: **1983-12-12 Statinio priėmimo naudoti aktas**
2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453
2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Įrašas galioja: **Nuo 2013-01-09**

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra**8. Žymos: įrašų nėra****9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra**

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai, kadastrinis Nr.: **0101/0026:250**

Archyvinės bylos Nr.: **13/15005**

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-12-15 17:15:36

Dokumentą atspausdino

INGA PURTULYTĖ

VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS
SUTARTIS Nr. ...*58.10.1199-21224*

Sandoris sudarytas tūkstantis devyni šimtai devyniasdešimt devintų metų
.....*lepos*..... mėn.*peršeileklė*..... dieną Vilniaus mieste

Mes, Vilniaus apskrities viršininkas *Alis Vidūnas*, veikiantis pagal LR apskrities valdymo įstatymą ir LR Vyriausybės 1997 m. sausio 15d. nutarimą Nr. 21, toliau vadinamas NUOMOTOJU, ir *Vilniaus Gedimino technikos universitetas, atstovaujamas rektoriaus Edmundo Kazimiero Zavadsko, veikiančio pagal statutą,*

1195024
(įmonės kodas)

Saulėtekio al. 11, Vilnius
(gyvenamosios vietos ar buveinės adresas)

toliau vadinamas žemės naudotoju, vadovaudamiesi *Vilniaus apskrities viršininko administracijos 1999 07 15 įsakymu Nr. 2173-01* sudarėmė šią sutartį:

1. Panaudos sutartis sudaroma *vieno tūkstančio vieno šimto aštuoniasdešimt trijų kv.m* ploto žemės sklypui, esančiam *Plytinės g. 7a, Vilniuje.*
2. Žemės suteikimo naudotis terminas: *devyniasdešimt devyneri metai.*
3. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo pobūdis: *kitai paskirčiai (gyvenamajam namui eksploatuoti).*
4. Žemės naudojimo sąlygos: *numatytos LR Vyriausybės nutarimais ir kitais norminiais aktais.*
5. Žemės naudojimo ir veiklos apribojimai dėl praeinančių per sklypą bendro naudojimo inžinerinių tinklų:
 - 5.1 vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos - *pagal XLIX sk. (priedas Nr.1);*
 - 5.2. elektros linijų - *pagal VI sk.(priedas Nr.2);*
 - 5.3. ryšių linijų - *pagal I sk. (priedas Nr.3);*
 - 5.4. dujotiekio - *nėra;*
 - 5.5. šilumos ir karšto vandens tiekimo - *pagal XLVIII sk. (priedas Nr.5).*
- Naudotojas privalo leisti prireikus pakloti per sklypą bendro naudojimo inžinerinius tinklus.*
- 6.Naudotojo teisės ir pareigos, jo veiklos apribojimai naudojamame sklype saugotinių kultūros paminklų ir saugotinių gamtos objektų, nesusijusių su naudotojo veikla, atžvilgiu: *nėra.*
- 7.Statybos naudojamame žemės sklype sąlygos bei architektūriniai urbanistiniai apribojimai: *pastatų aukštingumas - 1 aukštas su palėpe, užstatymo tankis - 30 procentų; keičiant sklypo tvarkymo režimą vadovautis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymais.*
- 8.Kiti apribojimai ir sąlygos: *nėra.*
9. Žemės servitutai: *nėra.*
10. Žemės subnuomos sąlygos: *galima panauda trečiajam asmeniui ir nuoma, valstybinės žemės valdytojui leidus.*
11. Kiti žemės naudotojo įsipareigojimai: *nėra.*
12. Šalys už sutarties pažeidimą atsako Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.
13. Sutartis gali būti nutraukta prieš terminą Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

14. Įstatymų numatyta ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka pasikeitus valstybinės žemės panaudos sąlygoms, šios sutarties šalys privalo vadovautis priimtais pakeitimais.

15. Sutarties sudarymo ir įregistravimo išlaidas apmoka žemės naudotojas.



16. Sutartį žemės naudotojas per tris mėnesius privalo įregistruoti Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Vilniaus filialo Vilniaus miesto gyventojų aptarnavimo biure.

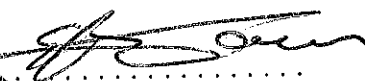

17. Sutartis sudaryta trimis egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas sutartį parengusiame Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriuje, antras išduodamas žemės naudotojui, trečias saugomas Vilniaus apskrities viršininko administracijoje.

18. Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo dienos

19. Sklypo planas su gretimybėmis M1:500 yra sudėtinė šios sutarties dalis ir pasirašoma sutarties šalių.

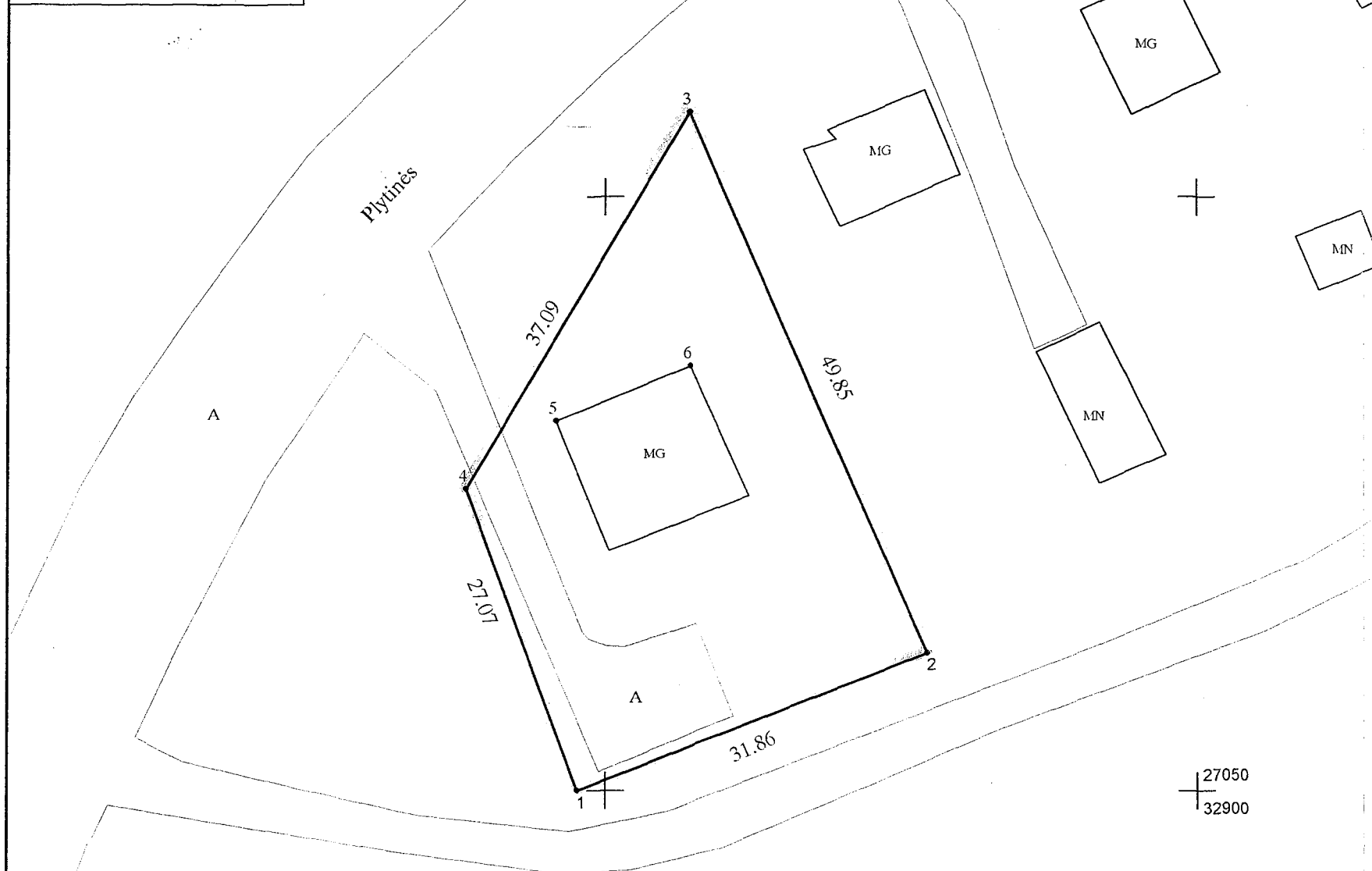
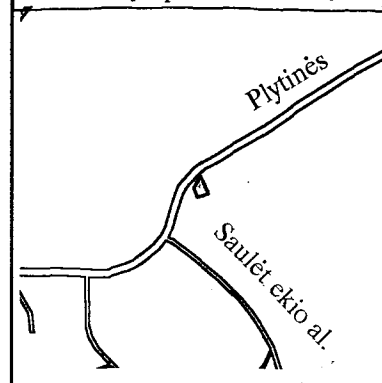
Šalių parašai:


(Valstybinės žemės valdytojas)



(Žemės naudotojas)


Šis dokumentas įregistruotas
žemės ir kito nekilnojamojo turto
kadastro ir registro valstybės įmonės
VILNIAUS FILIALE
Data, Reg. Nr. 01/36828 1999 09/13
Pavardė, parašas Opukus -

Žemės sklypo planas M 1:500

Sklypo plotas (m²) 1183

Vardas, Pavardė (pavadinimas)	asmens (įmonės) kodas	Parašas	data
VG TU	1195024		

Gatvė, namo Nr.		Plytinės 7a										
Kaimas (miestelis)												
Seniūnija		Antakalnio										
Miestas (rajonas)		Vilnius										
Apskritis		Vilniaus										
Kadastro	vietovė						blokas			sklypas		
Sklypo identifikatorius												

Naudojimo Tipas	Naudojamas plotas							
	Privati				Valstybinė			
	Atskirai		Bendrai		Atskirai		Bendrai	
Vardas Pavardė (pavadinimas)	ind	kv.m,a	ind	kv.m,a	ind	kv.m,a	ind	kv.m,a
VG TU						1183		

VILNIAUS APGABTIES VILNIAUS ADMINISTRACIJA
VILNIAUS MIESTO ŽEMĖTARKOS IR GEODEZIJOS TARNYBA
SUDERINTA Vyr. geodezininkas
1997 m. 04 mėn. 28 d.
Parašas:

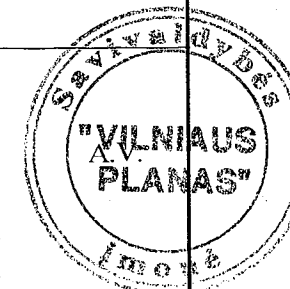
Vilniaus miesto žemėtarkos ir geodezijos tarnyba
Vilniaus regioninė
kadastro ir geodezijos centras
SUDERINTA
1997 m. 03 mėn. 24 d.
Parašas:

Licencijos Nr.102 išduota 1996.10.18 galioja iki 2001.10.20

Savivaldybės įmonė "Vilniaus Planas"

Gamybinis skyrius

Pareigos	Vardas, Pavardė	Parašas	Data
Gr. vadovas	R.Rudukienė		97 03 12
Vykdytojas	A.Kunigėlis		97 03 12
Atliko	D.Astašovas		97 03 12
D.Kontrolė	A.Kunigėlis		97 03 12
Obj.Nr			



ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:500

Sklypo plotas 1183 m²

Sklypo identifikatorius

[illegible]

KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

[illegible]

Ištrauka iš Lietuvos Respublikos Administracinių teisių pažeidimų kodekso

47 straipsnis Pastovių žemenaudos riboženklį sunaikinimas arba gadinimas užtraukia baudą nuo vieno šimto iki penkių šimtų litų.

48 straipsnis Geodezinio pagrindo punktų bei merkšderystės ženklų sunaikinimas arba gadinimas užtraukia baudą nuo vieno šimto iki vieno tūkstančio litų.

Miestas	Kvart.	Skl.
VILNIUS		

Invent. Nr. 15005

LIETUVOS RESPUBLIKA
RESPUBLIKINIS VALSTYBINIS
INVENTORIZAVIMO PROJEKTAVIMO
IR PASLAUGŲ BIURAS

NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS

B Y L A

Esančios VILNIAUS mieste, rajone,
apyt. _____ kaimelyje
_____ km.

PLYTINĖS g-vė, a. skersg. Nr. 7A

Fondas ŽINYBINIS

Savininkas VILNIAUS TECHNIKOS
UNIVERSITETAS

Teisinės registracijos Nr. _____

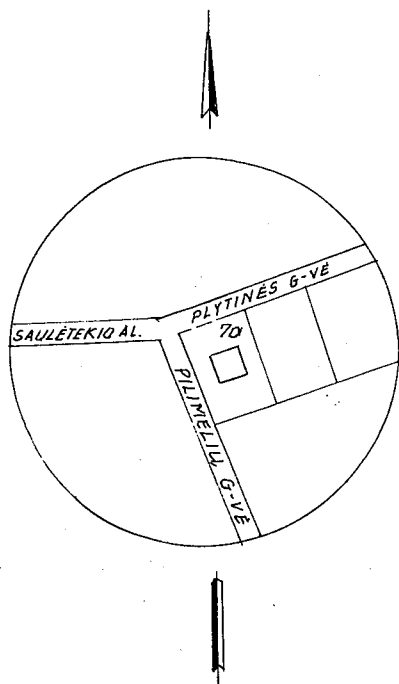
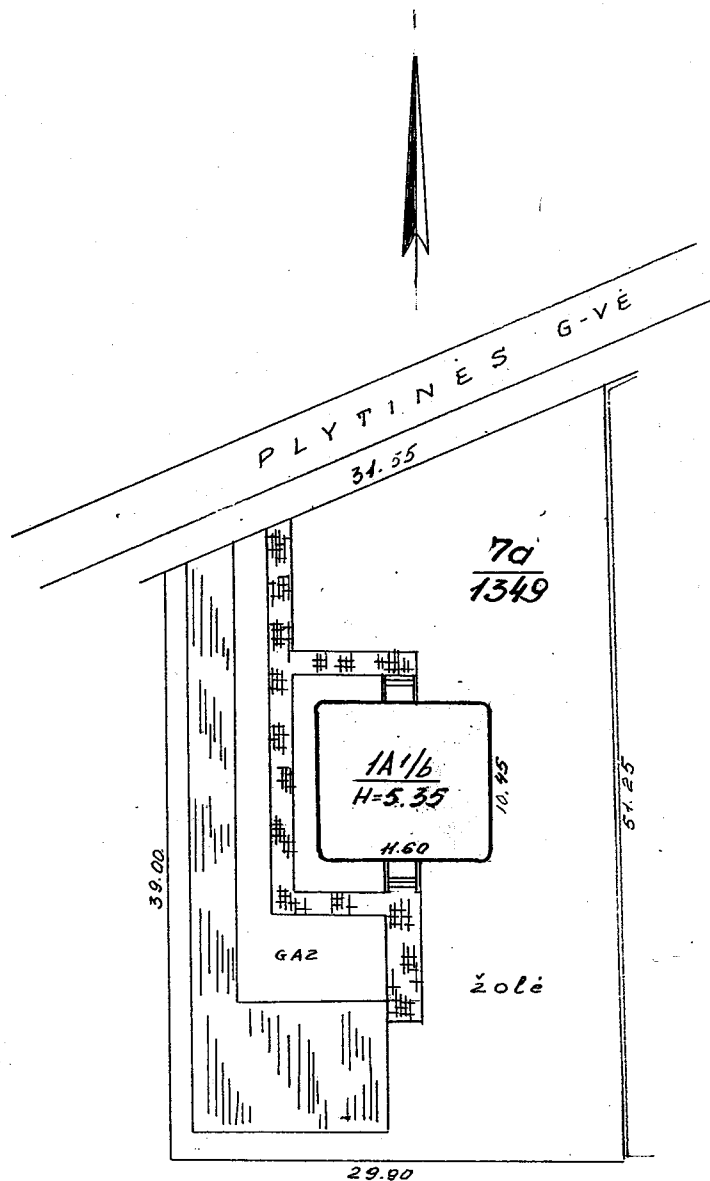
Pagrindiniai inventorizuota 1987 m. 07 mėn. 30 d.

Dokumentų sąrašas byloje

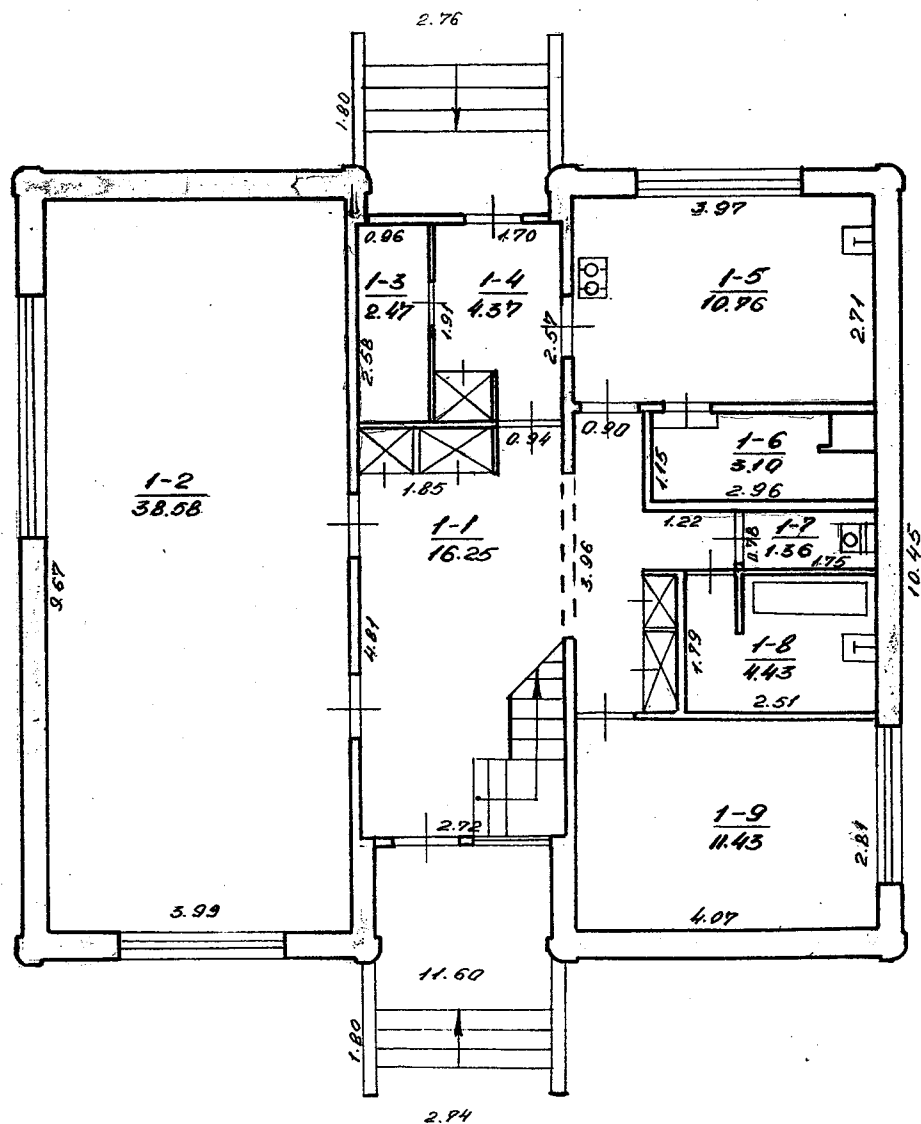
Dokumento pavadinimas	91.09.03				
	Data	Data	Data	Data	Data
	Lapų Nr	Lapų Nr.	Lapų Nr.	Lapų Nr.	Lapų Nr.
sklypo planas	1				
1 aukštų planai	2-3				
Nr. 1	4				
Nr. 2	5-6				
1 eksploatacija	7				
sklypo nuotrauka					
nuotraukos					
ys raidė					
calčius viso	7				
parašas					

Atžymėjimas apie nuorašo įteikimą

[illegible]



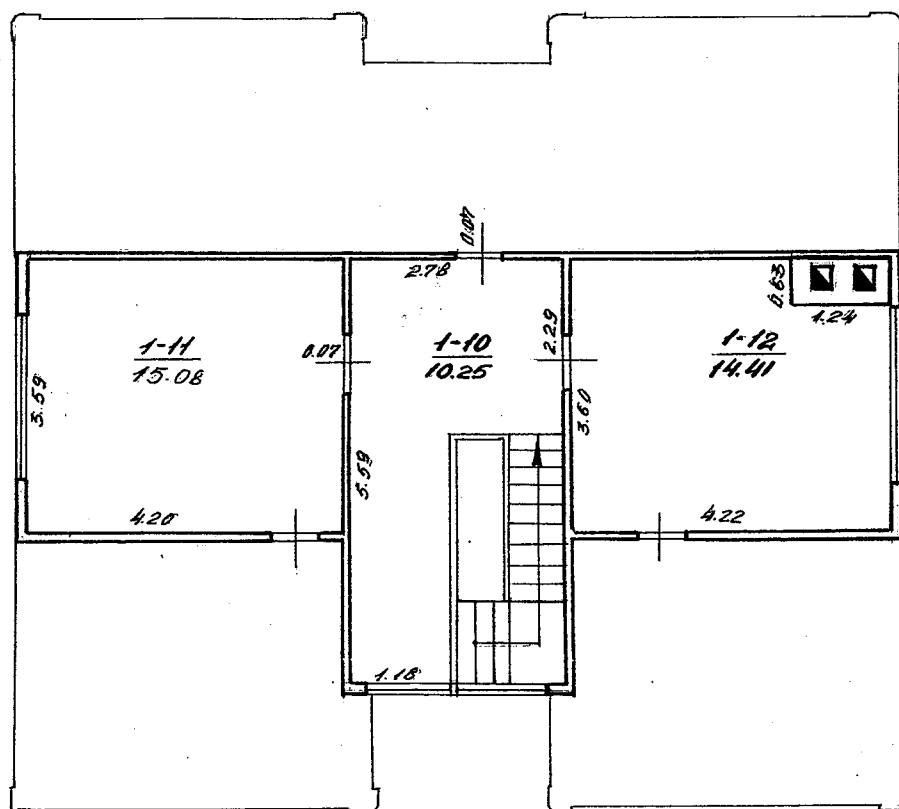
LTSR KDA	TASAMIRŠIUS		
KT 18	TECHNINIS INVENTORIZACIJOS BIURAS		
POPIJA	Plytines	g-ve	Nr. 7a
MIESTO	KV. SK. RAJON	Sudarys	<i>[Signature]</i>
V-1105	1A1/6	L. Rozlovskaja	
Nr. 100	91	09	03
		Dolgušina J.	
PLANŠČIJA	3D	INVENTORIZACIJA	



1A 1/6
H=2.70
H=

ATOR KOM RT 15	TARPMIESTINIS TECHNINIS INVENTOR ZACHIOS BILP 15	
KOPJA	Plytines	Nr 70
MIESTAS	KV	
V-IUS	1A 1/6	L. Kozlovskaja
MI 100	91 09 03	Doigutis
PA 01	87 07 30	A. A. A. A.

MANŠARDA
МАНСАРДА



LTSR KUM RTIB	TARPMIESTINIS TECHNINIS INVENTOR Z. CHIOS BUIRIS		
KOPIJA	Plytinės	Nr	70. St.
MIESTAS	KV	S.	CHIOS BUIRIS
V-IUS	1A1/6	L. KOZLOVSKOJA	
MI 100	91. 09. 03	E. KOZLOVSKOJA	
PASAL 10	87	07	30 d. INVENTORIJA

Namų valdybos įkainojimo suvestinė rub.

[illegible]

Pagalbiniai pastatai

[illegible]

Joairūs statin.

[illegible]

1991 m. 09 mėn. 03 d.

Patikrino

Sudare

5

					Miestas	Kvartalas	Sklypas
Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų sk.	Fondas				
1A'1b gyvenam.	1984	1	20000		Uies		

[illegible][illegible]

Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data 9.10.93			Data		
			Lyginamas svoris	Susidėvėję proc.	Vidutinis susidėvėjim. proc.	Lyginamas svoris	Susidėvėję proc.	Vid. susidėv.
1	Pamatai	Betono blokai						
2	Sienos	Betoninės						
3	Pertvaros	Betono ir medinės, sky- slėnės ant med. konstr.						
4	Stogas: konstrukcija daiga	Glb., mansardoje me- diris						
5	Perdengimas	Parketlentės						
6	Grindys	Dėgubė, pagr. asf.						
7	Langai	Fenestracijos, -1-						
8	Durys	Centrinės, vėdinant, kanalizacijoje						
9	Vidaus santechnikos ir elektros įrengimai	Reizymas.						
10	Apdailos darbai	Betono laiptai						
11	Kiti darbai							

Viso lygin. sv. X X

Pastato susidėv. proc. X X

[illegible]

Pastato patalpų charakteristika		94.09.03 Data						Data					
		butų skaičius	kambarių skaičius	bendras naud. dangas plotas m ²	tame skaičiuje			butų skaičius	kambarių skaičius	bendras naud. dangas plotas m ²	tame skaičiuje		
					gyvenamas plotas m ²	pagrindinis plotas m ²	pagalbinis plotas m ²				gyvenamas plotas m ²	pagrindinis plotas m ²	pagalbinis plotas m ²
Gyvenamieji butai		1	4	132,4979,50	52,99								
Tame skaičiuje	1-no kambario												
	2-ju kambariu												
	3-ju kambariu												
	4-riu kambariu	1	4	132,4979,50	52,99								
	5-ju kambariu												
tame skaičiuje butai a pusrūs. b pusrūsioose													
Gyvenamų, butų pagalbinis plotas rūsiuose ir pusrūs.													
Tamburu ir techninės patalp.													
Prekybinės patalpos													
Pramoninės patalpos													
Sandėlių patalpos													
Istaigų patalpos													
Visuomeninių mait. patalpos													
Buitinio ir kom. gyventojų aptarnavimo patalpos													
Sveikatos apsaugos patalp.													
Viešbučių patalpos													
Bėndrabučių patalpos													
Mokyklų patalpos													
Lopšelių, darželių patalpos													
Garažų patalpos													
Kult. meno patalpos													
patalpos													
patalpos													
Viso:		1	4	132,4979,50	52,99								
Vandentiekis		1	4	132,4979,50	52,99								
Kanalizacija		1	4	132,4979,50	52,99								
Central. apšildymas		1	4	132,4979,50	52,99								
t. sk. apšildymas iš SES													
Karštas vanduo		1	4	132,4979,50	52,99								
Elektra		1	4	132,4979,50	52,99								
Dujos		1	4	132,4979,50	52,99								
Butai su voniomis ar dušais		1	4	132,4979,50	52,99								
Apšild. plotas				132,4979,50	52,99								

Pastatų ir jo dalių įkainojimas

Data	Reide	Pavadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas m ²	Aukstis	Tūris m ³	Kaimiņko ir lentes Nr.	Vieneto kaima ivedus patalsas	Statyb. vertē rb	Susidevējimo proc.	Dabartinē vertē rub.
9/10903	18/18	Gren. namas	1160	1045	12122	2.70	327					
	m.	manoroda	xx)		4953	265	131					
	2	lauksai	xx)		994							
					18000		458					

1991 m. 09 mėn. 03 d.

Sudare Tikrino

48952-4000

LAUKAS SUSIŪTI

PASTATO RAIBL

Inventoribus numeris

Miestas

Kvartālais | Skļēpās

V-115

Pastatu vidaus plotų eksplikacija

Platyrrhina G. FA

[illegible]

NT sandorių paieškos ataskaita

Ataskaitos ID: 423429044

Paieškos sąlygos

Vilniaus m. sav., sandorio objektai - Past, turto paskirtis - Gyvenamoji (1 buto past.), Kiti statiniai, sandorio tipas - Pirkimas, sienos - Kitos medžiagos, Gelžbetonio plokštės, Plytos, Blokeliai, Akmenbetonis, Monolitinis gelžbetonis, statybos pabaigos metai 1950 ... 2000, baigtumas 100 ... 100, sandorio data 2013-12 ... 2016-12

Pateikiama šias sąlygas atitinkantys 21 sandoriai:

1 sandoris:	San ID	10381904	Sand. data	2016-11	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	1	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Vieno daikto įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	1	Įsigyta sklypų	0
Suma	217389 Eur		Vnt. kaina	1143 Eur/m2		

1.1

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50					
Pavadinimas	Gyvenamasis namas		Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona	57.78
Įsigytas pl.	190.16	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl. 39.54
Plotas	190.16	Aukštas		Statybos pab.	1999	Rūsų
Gyvenamasis pl.	92.7	Aukštų sk.	2	Rekonstr. pab.		Rūsio pl. 24.21
Naudingas pl.	126.41	Kamb. sk.	5	Išorės apdaila		Tūris 834
Pagalbinis naud. pl.	33.71	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Tinkas	Viryklė Elektrinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos	
Dujos	Gamtinės		Šildymas	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis		Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas		

2 sandoris:	San ID	10363334	Sand. data	2016-09	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	4	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Kelių daiktų įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	4	Įsigyta sklypų	0
Suma	120000 Eur		Vnt. kaina			

2.1

				Paskirstyta kaina		
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Miglos g. Nr. 10..20					
Pavadinimas	Gyvenamasis namas		Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona	57.16
Įsigytas pl.	86.49	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.
Plotas	172.98	Aukštas		Statybos pab.	1963	Rūsų
Gyvenamasis pl.	98.01	Aukštų sk.	2	Rekonstr. pab.		Rūsio pl. 26.77
Naudingas pl.	146.21	Kamb. sk.	5	Išorės apdaila		Tūris 765
Pagalbinis naud. pl.	48.2	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Dažai	Viryklė Dujinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos	
Dujos	Gamtinės		Šildymas	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis		Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas		

2.2

				Paskirstyta kaina		
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Miglos g. Nr. 10..20					
Pavadinimas	Ūkinis pastatas		Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona	57.16
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1995	Rūsų
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris 19
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos	
Dujos			Šildymas			
Vandentiekis			Kanalizacija			

2.3

				Paskirstyta kaina		
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Miglos g. Nr. 10..20					
Pavadinimas	Garažas		Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona	57.16

Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1995	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	125
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos		
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

2.4

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Miglos g. Nr. 10..20						
Pavadinimas	Kiemo statiniai			Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Zona	57.16
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1995	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos			
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

3 sandoris:	San ID	10357693	Sand. data	2016-08	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	3	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Kelių daiktų įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	3	Įsigyta sklypų	0
Suma	50000 Eur		Vnt. kaina			

3.1

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Ratnyčios g. Nr. 10..20						
Pavadinimas	Gyvenamasis namas			Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona	57.49
Įsigytas pl.	66.06	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas	173.85	Aukštas		Statybos pab.	1958	Rūsų	
Gyvenamasis pl.	93.93	Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	23.61
Naudingas pl.	150.24	Kamb. sk.	7	Išorės apdaila		Tūris	820
Pagalbinis naud. pl.	56.31	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Dažai	Viryklė	Dujinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos		
Dujos	Gamtinės			Šildymas	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis			Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas		

3.2

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Ratnyčios g. Nr. 10..20						
Pavadinimas	Dirbtuvės			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona	57.49
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1958	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	90
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos		
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

3.3

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Ratnyčios g. Nr. 10..20						
Pavadinimas	Kiemo statiniai			Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Zona	57.49

Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1958	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos			
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

4 sandoris:	San ID	10326884	Sand. data	2016-06	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	2	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Kelių daiktų įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	2	Įsigyta sklypų	0
Suma	90000 Eur		Vnt. kaina			

4.1				Paskirstyta kaina					
Adresas		Vilniaus m. sav., Vilnius, Pakalnučių g. Nr. 1..10							
Pavadinimas		Gyvenamasis namas		Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)		Zona	57.39	
Įsigytas pl.	282.34	Baigtumas	100	Statybos pr.				Garažo pl.	
Plotas	282.34	Aukštas		Statybos pab.	1990		Rūsysis		
Gyvenamasis pl.	152.25	Aukštų sk.	2	Rekonstr. pab.				Rūsio pl.	53.63
Naudingas pl.	216.04	Kamb. sk.	8	Išorės apdaila	Tinkas, dažai		Tūris	1091	
Pagalbinis naud. pl.	42.37	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Tinkas		Viryklė	Elektrinė	
Pagalbinis nenaud. pl.	12.67	Butų sk.		Sienos	Plytos				
Dujos				Šildymas	Vietinis centrinis šildymas				
Vandentiekis		Komunalinis vandentiekis		Kanalizacija	Komunalinis nuoteku šalinimas				

4.2					Paskirstyta kaina			
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pakalnučių g. Nr. 1..10							
Pavadinimas	Kiemo statiniai			Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai		Zona	57.39
Įsigytas pl.		Baigtumas		Statybos pr.			Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1993		Rūsys	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.			Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila			Tūris	
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila			Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos				
Dujos				Šildymas				
Vandentiekis				Kanalizacija				

5 sandoris:	San ID	10323540	Sand. data	2016-06	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	2	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Kelių daiktų įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	2	Įsigyta sklypų	0
Suma	124750 Eur		Vnt. kaina			

5.1				Paskirstyta kaina		124450			
Adresas		Vilniaus m. sav., Vilnius, Filaretų g. Nr. 80..90							
Pavadinimas		Gyvenamasis namas		Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)		Zona	57.20	
Įsigytas pl.	88.81	Baigtumas	100	Statybos pr.				Garažo pl.	
Plotas	250.94	Aukštas		Statybos pab.	1975		Rūsų		
Gyvenamasis pl.	116.74	Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.	2002		Rūsio pl.	24.01	
Naudingas pl.	226.93	Kamb. sk.	7	Išorės apdaila	Tinkas, dažai		Tūris	973	
Pagalbinis naud. pl.	110.19	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Dažai		Viryklė	Elektrinė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos				
Dujos				Šildymas	Vietinis centrinis šildymas				
Vandentiekis		Komunalinis vandentiekis		Kanalizacija	Vietinis nuoteku šalinimas				

5.2	Paskirstyta kaina						300
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Filaretų g. Nr. 80..90						
Pavadinimas	Kiemo statiniai		Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Zona		57.20

Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1979	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos			
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

6 sandoris:	San ID	10294306	Sand. data	2016-04	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	2	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Kelių daiktų įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	2	Įsigyta sklypų	0
Suma	113000 Eur		Vnt. kaina			

6.1	Paskirstyta kaina						
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Vinco Kudirkos g. Nr. 1..10						
Pavadinimas	Gyvenamasis namas		Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)		Zona	57.5
Įsigytas pl.	124.44	Baigtumas	100	Statybos pr.	1936	Garažo pl.	24.98
Plotas	248.88	Aukštas		Statybos pab.	1981	Rūsų	
Gyvenamasis pl.	132.53	Aukštų sk.	2	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	38.71
Naudingas pl.	185.19	Kamb. sk.	8	Išorės apdaila	Tinkas, dažai	Tūris	1229
Pagalbinis naud. pl.	52.66	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Tapetai	Viryklė	Dujinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos		
Dujos	Gamtinės			Šildymas	Centrinis šildymas iš centrali		
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis			Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas		

6.2	Paskirstyta kaina						
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Vinco Kudirkos g. Nr. 1..10						
Pavadinimas	Kieno statiniai		Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai		Zona	57.5
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1980	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos			
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

7 sandoris:	San ID	10187285	Sand. data	2015-08	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	1	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Vieno daikto įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	1	Įsigyta sklypų	0
Suma	282599 Eur		Vnt. kaina	868 Eur/m2		

7.1							
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Trinapolio g. Nr. 10..20						
Pavadinimas	Gyvenamasis namas		Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)		Zona	57.50
Įsigytas pl.	325.63	Baigtumas	100	Statybos pr.	1980	Garažo pl.	19.27
Plotas	325.63	Aukštas		Statybos pab.	1980	Rūsų	
Gyvenamasis pl.	256.68	Aukštų sk.	3	Rekonstr. pab.	2005	Rūsio pl.	
Naudingas pl.	306.36	Kamb. sk.	10	Išorės apdaila	Nėra	Tūris	1497
Pagalbinis naud. pl.	49.68	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Dažai	Viryklė	Nėra
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.	1	Sienos	Plytos		
Dujos	Gamtinės			Šildymas	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis			Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas		

8 sandoris:	San ID	10183946	Sand. data	2015-08	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	1	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Vieno daikto įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	1	Įsigyta sklypų	0
Suma	2201 Eur		Vnt. kaina	75 Eur/m2		

8.1

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, A. Kojelavičiaus g. Nr. 190..200							
Pavadinimas	Gyvenamas namas			Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)		Zona	57.74
Įsigytas pl.	29.51	Baigtumas	100	Statybos pr.			Garažo pl.	
Plotas	29.51	Aukštas		Statybos pab.	1956		Rūsys	
Gyvenamasis pl.	14.31	Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.			Rūsio pl.	
Naudingas pl.	29.51	Kamb. sk.	1	Išorės apdaila	Tinkas, dažai		Tūris	124
Pagalbinis naud. pl.	15.2	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Dažai		Viryklė	Nėra
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.	1	Sienos	Plytos			
Dujos	Nėra			Šildymas	Krosninis šildymas			
Vandentiekis	Nėra			Kanalizacija	Nėra			
9 sandoris:	San ID	10175093		Sand. data	2015-07	Sand. tipas	Pirkimas	
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis			Obj. sk.	1	Sand. obj	Past	
Kainos tipas	Vieno daikto įsigijimo kaina			Įsigyta statinių	1	Įsigyta sklypų	0	
Suma	55000 Eur			Vnt. kaina	189 Eur/m2			

9.1

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Antano Krutulio g. Nr. 50..60							
Pavadinimas	Gyvenamasis namas			Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)		Zona	57.55
Įsigytas pl.	290.61	Baigtumas	100	Statybos pr.	1996		Garažo pl.	38.81
Plotas	290.61	Aukštas		Statybos pab.	1996		Rūsys	
Gyvenamasis pl.	110.02	Aukštų sk.	2	Rekonstr. pab.			Rūsio pl.	74.02
Naudingas pl.	177.78	Kamb. sk.	5	Išorės apdaila	Tinkas, dažai		Tūris	1123
Pagalbinis naud. pl.	67.76	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Tinkas		Viryklė	Elektrinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.	1	Sienos	Plytos			
Dujos	Nėra			Šildymas	Vietinis centrinis šildymas			
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis			Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas			
10 sandoris:	San ID	9626107		Sand. data	2014-08	Sand. tipas	Pirkimas	
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis			Obj. sk.	1	Sand. obj	Past	
Kainos tipas	Vieno daikto įsigijimo kaina			Įsigyta statinių	1	Įsigyta sklypų	0	
Suma	3765.06 Eur			Vnt. kaina	760.54 Eur/m2			

10.1

Adresas		Vilniaus m. sav., Vilnius, Upytės g. Nr. 10..20							
Pavadinimas		Gyvenamasis namas		Paskirtis		Gyvenamoji (1 buto past.)		Zona	57.16
Įsigytas pl.		4.95	Baigtumas	100	Statybos pr.		1965	Garažo pl.	
Plotas		164.97	Aukštas		Statybos pab.		1975	Rūsys	
Gyvenamasis pl.		117.78	Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		2011	Rūsio pl.	11.14
Naudingas pl.		153.83	Kamb. sk.	9	Išorės apdaila		Tinkas, dažai	Tūris	719
Pagalbinis naud. pl.		36.05	Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Tinkas	Viryklė	Dujinė
Pagalbinis nenaud. pl.			Butų sk.		Sienos		Plytos		
Dujos		Gamtinės			Šildymas		Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis		Komunalinis vandentiekis			Kanalizacija		Komunalinis nuotekų šalinimas		
11 sandoris:	San ID	9622222			Sand. data	2014-08	Sand. tipas	Pirkimas	
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis				Obj. sk.	2	Sand. obj	Past	
Kainos tipas	Kelių daiktų įsigijimo kaina				Įsigyta statinių	2	Įsigyta sklypų	0	
Suma	27803.52 Eur				Vnt. kaina				

11.1

11.1				Paskirstyta kaina		
Adresas		Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 30..40				
Pavadinimas		Gyvenamasis namas	Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona	57.21

Įsigytas pl.	34.55	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas	115.18	Aukštas		Statybos pab.	1962	Rūsų	
Gyvenamasis pl.	76.79	Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	12.08
Naudingas pl.	103.1	Kamb. sk.	6	Išorės apdaila		Tūris	526
Pagalbinis naud. pl.	26.31	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Dažai	Viryklė	Dujinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Gelžbetonio blokai		
Dujos				Šildymas	Krosninis šildymas		
Vandentiekis				Kanalizacija			

11.2

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 30.40						
Pavadinimas	Kiemo statiniai			Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Zona	57.21
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1986	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos			
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

12 sandoris:	San ID	9618963	Sand. data	2014-07	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	1	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Vieno daikto įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	1	Įsigyta sklypų	0
Suma	3127.9 Eur		Vnt. kaina	347.25 Eur/m2		

12.1

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Riovonių g. Nr. 30.40						
Pavadinimas	Gyvenamasis namas			Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona	57.36
Įsigytas pl.	9.01	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas	448.47	Aukštas		Statybos pab.	1996	Rūsų	
Gyvenamasis pl.	217.3	Aukštų sk.	2	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	118.62
Naudingas pl.	319.16	Kamb. sk.	10	Išorės apdaila		Tūris	1453
Pagalbinis naud. pl.	101.86	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Tinkas	Viryklė	Elektrinė
Pagalbinis nenaud. pl.	10.69	Butų sk.		Sienos	Plytos		
Dujos				Šildymas	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis			Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas		

13 sandoris:	San ID	9593613	Sand. data	2014-06	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	1	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Vieno daikto įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	1	Įsigyta sklypų	0
Suma	82541.71 Eur		Vnt. kaina	1035.68 Eur/m2		

13.1

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Gervėčių g. Nr. 1.10						
Pavadinimas	Gyvenamasis namas			Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona	57.8
Įsigytas pl.	79.7	Baigtumas	100	Statybos pr.	1970	Garažo pl.	
Plotas	79.7	Aukštas		Statybos pab.	1970	Rūsų	
Gyvenamasis pl.	79.7	Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.	2006	Rūsio pl.	
Naudingas pl.	79.7	Kamb. sk.	2	Išorės apdaila	Nėra	Tūris	319
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Tinkas	Viryklė	Nėra
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Blokeliai		
Dujos	Gamtinės			Šildymas	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis			Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas		

14 sandoris:	San ID	9583915	Sand. data	2014-05	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	3	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Kelių daiktų įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	3	Įsigyta sklypų	0
Suma	9574.84 Eur		Vnt. kaina			

14.1

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Ribiškių Didžioji g. Nr. 1..10					
Pavadinimas	Gyvenamasis namas			Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona 57.25
Įsigytas pl.	34.92	Baigtumas	100	Statybos pr.	1979	Garažo pl.
Plotas	46.56	Aukštas		Statybos pab.	1979	Rūsų
Gyvenamasis pl.	32.13	Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.
Naudingas pl.	46.56	Kamb. sk.	3	Išorės apdaila	Tinkas, dažai	Tūris 171
Pagalbinis naud. pl.	14.43	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Dažai	Viryklė Nėra
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos	
Dujos	Nėra			Šildymas	Krosninis šildymas	
Vandentiekis	Nėra			Kanalizacija	Nėra	

14.2

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Ribiškių Didžioji g. Nr. 1..10					
Pavadinimas	Ūkio pastatas			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona 57.25
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.	1976	Garažo pl.
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1976	Rūsų
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila	Nėra	Tūris 97
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos	
Dujos	Nėra			Šildymas	Nėra	
Vandentiekis	Nėra			Kanalizacija	Nėra	

14.3

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Ribiškių Didžioji g. Nr. 1..10					
Pavadinimas	Lauko tualetas			Paskirtis	Kiti inžiner. statin.(kiemo)	Zona 57.25
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.	1975	Garažo pl.
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1975	Rūsų
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos		
Dujos				Šildymas		
Vandentiekis				Kanalizacija		

15 sandoris:	San ID	9584086	Sand. data	2014-05	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	6	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Kelių daiktų įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	6	Įsigyta sklypų	0
Suma	28950.42 Eur		Vnt. kaina			

15.1

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Melioratorių g. Nr. 30..40					
Pavadinimas	Gyvenamasis namas			Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona 57.28
Įsigytas pl.	82.47	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.
Plotas	82.47	Aukštas		Statybos pab.	1963	Rūsų
Gyvenamasis pl.	57.42	Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.
Naudingas pl.	76.47	Kamb. sk.	4	Išorės apdaila		Tūris 374
Pagalbinis naud. pl.	19.05	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Tinkas	Viryklė Dujinė
Pagalbinis nenaud. pl.	6	Butų sk.		Sienos	Plytos	
Dujos	Gamtinės			Šildymas	Krosninis šildymas	
Vandentiekis	Vietinis vandentiekis			Kanalizacija	Vietinis nuotekų šalinimas	

15.2

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Melioratorių g. Nr. 30..40					
Pavadinimas	Ūkinis pastatas			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona 57.28

Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1966	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	91
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Medis su karkasu		
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

15.3

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Melioratorių g. Nr. 30..40						
Pavadinimas	Ūkinis pastatas			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona	57.28
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1966	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	9
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Medis su karkasu		
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

15.4

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Melioratorių g. Nr. 30..40						
Pavadinimas	Ūkinis pastatas			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona	57.28
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1966	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	37
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Medis su karkasu		
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

15.5

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Melioratorių g. Nr. 30..40						
Pavadinimas	Ūkinis pastatas			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona	57.28
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1966	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	114
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Šlakbetonis		
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

15.6

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Melioratorių g. Nr. 30..40						
Pavadinimas	Kiemo statiniai			Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Zona	57.28
Įsigytas pl.		Baigtumas		Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1965	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos			
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

16 sandoris:	San ID	9574417	Sand. data	2014-05	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	2	Sand. obj	Past

Kainos tipas Kelių daiktų įsigijimo kaina Įsigyta statinių 2 Įsigyta sklypų 0
 Suma 2027.34 Eur Vnt. kaina

16.1					Paskirstyta kaina	
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Skaisteros g. Nr. 1..10					
Pavadinimas	Gyvenamasis namas		Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)		Zona 57.28
Įsigytas pl.	12.74	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.
Plotas	127.44	Aukštas		Statybos pab.	1960	Rūsysis
Gyvenamasis pl.	67.54	Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.
Naudingas pl.	127.44	Kamb. sk.	6	Išorės apdaila		Tūris 413
Pagalbinis naud. pl.	59.9	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Tinkas	Viryklė Dujinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos	
Dujos	Suskystintos		Šildymas	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis	Vietinis vandentiekis		Kanalizacija	Vietinis nuotekų šalinimas		

16.2					Paskirstyta kaina	
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Skaisteros g. Nr. 1..10					
Pavadinimas	Kiemo statiniai		Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai		Zona 57.28
Įsigytas pl.		Baigtumas		Statybos pr.		Garažo pl.
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1972	Rūsysis
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos		
Dujos			Šildymas			
Vandentiekis			Kanalizacija			

17 sandoris: San ID 9562627 Sand. data 2014-04 Sand. tipas Pirkimas
 Dok. tipas Pirkimo - pardavimo sutartis Obj. sk. 1 Sand. obj Past
 Kainos tipas Vieno daikto įsigijimo kaina Įsigyta statinių 1 Įsigyta sklypų 0
 Suma 10426.32 Eur Vnt. kaina 491.77 Eur/m2

17.1						
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirgo g. Nr. 10..20					
Pavadinimas	Gyvenamas namas		Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)		Zona 57.69
Įsigytas pl.	21.2	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.
Plotas	187.32	Aukštas		Statybos pab.	1963	Rūsysis
Gyvenamasis pl.	54.9	Aukštų sk.	2	Rekonstr. pab.		Rūsio pl. 65.15
Naudingas pl.	122.17	Kamb. sk.	4	Išorės apdaila		Tūris 804
Pagalbinis naud. pl.	67.27	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Tinkas	Viryklė Dujinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos	
Dujos	Gamtinės		Šildymas	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis		Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas		

18 sandoris: San ID 9519724 Sand. data 2014-01 Sand. tipas Pirkimas
 Dok. tipas Pirkimo - pardavimo sutartis Obj. sk. 3 Sand. obj Past
 Kainos tipas Kelių daiktų įsigijimo kaina Įsigyta statinių 3 Įsigyta sklypų 0
 Suma 361735.4 Eur Vnt. kaina

18.1					Paskirstyta kaina		361156.16
Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Bebrų g. Nr. 10..20						
Pavadinimas	Gyvenamasis namas		Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)		Zona	57.15
Įsigytas pl.	270.22	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas	270.22	Aukštas		Statybos pab.	1958	Rūsysis	
Gyvenamasis pl.	156.98	Aukštų sk.	2	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	27.28
Naudingas pl.	242.94	Kamb. sk.	15	Išorės apdaila	Dekoratyvinis tinkas	Tūris	1102
Pagalbinis naud. pl.	85.96	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Dažai	Viryklė	Elektrinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos		
Dujos			Šildymas	Vietinis centrinis šildymas			
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis		Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas			

18.2

Paskirstyta kaina 289.62

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Bebrų g. Nr. 10..20					
Pavadinimas	Ūkinis pastatas			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona 57.15
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1983	Rūsų
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris 95
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos	
Dujos				Šildymas		
Vandentiekis				Kanalizacija		

18.3

Paskirstyta kaina 289.62

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Bebrų g. Nr. 10..20					
Pavadinimas	Kiemo statiniai			Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Zona 57.15
Įsigytas pl.		Baigtumas		Statybos pr.		Garažo pl.
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1959	Rūsų
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos		
Dujos				Šildymas		
Vandentiekis				Kanalizacija		

19 sandoris:	San ID	9499817	Sand. data	2013-12	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	5	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Kelių daiktų įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	5	Įsigyta sklypų	0
Suma	27513.9 Eur		Vnt. kaina			

19.1

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 30..40					
Pavadinimas	Gyvenamasis namas			Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona 57.21
Įsigytas pl.	33.6	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.
Plotas	115.18	Aukštas		Statybos pab.	1962	Rūsų
Gyvenamasis pl.	76.79	Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl. 12.08
Naudingas pl.	103.1	Kamb. sk.	6	Išorės apdaila		Tūris 526
Pagalbinis naud. pl.	26.31	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Dažai	Viryklė Dujinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Gelžbetonio blokai	
Dujos				Šildymas	Krosninis šildymas	
Vandentiekis				Kanalizacija		

19.2

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 30..40					
Pavadinimas	Viralinė			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona 57.21
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1958	Rūsų
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris 97
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Monolitinis betonas	
Dujos				Šildymas		
Vandentiekis				Kanalizacija		

19.3

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 30..40					
Pavadinimas	Ūkinis pastatas			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona 57.21

Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1978	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	41
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Medis su karkasu		
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

19.4

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 30..40						
Pavadinimas	Ūkinis pastatas			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona	57.21
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1978	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	13
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Medis su karkasu		
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

19.5

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 30..40						
Pavadinimas	Kiemo statiniai			Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Zona	57.21
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1986	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos			
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

20 sandoris:	San ID	9494532	Sand. data	2013-12	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	1	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Vieno daikto įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	1	Įsigyta sklypų	0
Suma	173772.01 Eur		Vnt. kaina	899.27 Eur/m2		

20.1

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, Nemenčinės pl. Nr. 40..50						
Pavadinimas	Gyvenamasis namas			Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona	57.78
Įsigytas pl.	193.24	Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	39.65
Plotas	193.24	Aukštas		Statybos pab.	2000	Rūsų	
Gyvenamasis pl.	70.69	Aukštų sk.	2	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.	126.91	Kamb. sk.	5	Išorės apdaila	Dekoratyvinis plytų mūras	Tūris	865
Pagalbinis naud. pl.	56.22	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Tinkas	Viryklė	Elektrinė
Pagalbinis nenaud. pl.	26.68	Butų sk.	1	Sienos	Plytos		
Dujos	Gamtinės			Šildymas	Centrinis šildymas iš centrali		
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis			Kanalizacija	Komunalinis nuotekų šalinimas		

21 sandoris:	San ID	9488187	Sand. data	2013-12	Sand. tipas	Pirkimas
Dok. tipas	Pirkimo - pardavimo sutartis		Obj. sk.	4	Sand. obj	Past
Kainos tipas	Kelių daiktų įsigijimo kaina		Įsigyta statinių	4	Įsigyta sklypų	0
Suma	139017.61 Eur		Vnt. kaina			

21.1

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 50..60						
Pavadinimas	Gyvenamasis namas			Paskirtis	Gyvenamoji (1 buto past.)	Zona	57.21

Įsigytas pl.	219.59	Baigtumas	100	Statybos pr.	1973	Garažo pl.	
Plotas	219.59	Aukštas		Statybos pab.	1973	Rūsų	
Gyvenamasis pl.	93.3	Aukštų sk.	2	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	75.7
Naudingas pl.	143.89	Kamb. sk.	5	Išorės apdaila		Tūris	935
Pagalbinis naud. pl.	50.59	Patalpų sk.		Vidaus apdaila	Dažai	Viryklė	Dujinė
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos		
Dujos	Gamtinės			Šildymas	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis			Kanalizacija	Vietinis nuotekų šalinimas		

21.2

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 50..60						
Pavadinimas	Garažas			Paskirtis	Pagalbinio ūkio	Zona	57.21
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1980	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.	1	Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	101
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos	Plytos		
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

21.3

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 50..60						
Pavadinimas	Dujotiekio vamzdynas - ilgis 367,62m			Paskirtis	Dujų tinklą	Zona	57.21
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1993	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos			
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

21.4

Paskirstyta kaina

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Batoro g. Nr. 50..60						
Pavadinimas	Kiemo statiniai			Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Zona	57.21
Įsigytas pl.		Baigtumas	100	Statybos pr.		Garažo pl.	
Plotas		Aukštas		Statybos pab.	1973	Rūsų	
Gyvenamasis pl.		Aukštų sk.		Rekonstr. pab.		Rūsio pl.	
Naudingas pl.		Kamb. sk.		Išorės apdaila		Tūris	
Pagalbinis naud. pl.		Patalpų sk.		Vidaus apdaila		Viryklė	
Pagalbinis nenaud. pl.		Butų sk.		Sienos			
Dujos				Šildymas			
Vandentiekis				Kanalizacija			

Turto vertinimo paslaugų užsakymas

2016 m. lapkričio 5 d.

Remiantis VGTU ir UAB Colliers International Advisors pasirašyta turto vertinimo sutartimi, teikiame užsakymą šių objektų turto vertinimo paslaugoms:

Komplekso Nr.	Turto pavadinimas, adresas	Unikalus Nr.
1.	Pastatas – praktikų bazė, Utenos r. sav. Saldutiškio sen., Kirdeikių k.	8297-7007-0013
	Pastatas – valčių sandėlis, Utenos r. sav., Saldutiškio sen., Kirdeikių k.	8297-7007-0024
	Pastatas – sandėlis, Utenos r. sav., Saldutiškio sen., Kirdeikių k.	8297-7007-0035
	Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (lauko tualetas), Utenos r. sav., Saldutiškio sen., Kirdeikių k.	8297-7007-0046
2.	Pastatas – praktikų bazė, Neringos m., Pervalka, Pervalkos g. 37	2395-3000-1029
	Pastatas – praktikų bazė, Neringos m., Pervalka, Pervalkos g. 37	2395-3000-1018
	Pastatas – ūkinis pastatas, Neringos m., Pervalka, Pervalkos g. 37	2395-3000-1048
	Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šulinys), Neringos m. Pervalka, Pervalkos g. 37	2395-3000-1034
3.	Pastatas – gyvenamasis namas, Vilnius, Plytinės g. 7A	1398-4017-5013
	Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė), Vilnius, Plytinės g. 7A	1398-4017-5024
4.	Butas/patalpa – bendrabučio patalpos, Vilnius, Saulėtekio al. 19	1098-5008-0016:0003
5.	Pastatas – įstaiga, Vilnius, Rodūnios kelias 30	1394-8000-8017
	Pastatas – mokymo centras 6754/10000 pastato dalis, Vilnius, Rodūnios kelias 32	4400-4099-2370:6254
6.	Pastatas – garažas, Vilnius, Kėdainių g. 6	1094-6003-0013
	Pastatas – garažas, Vilnius, Kėdainių g. 6	1094-6003-0024
	Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai) – Tvora (47,70 m), Vilnius, Kėdainių g. 6	4400-2429-5096
	Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai) – Tvora (t1-1,00 m; t2-2,50 m; t3-0,77 m), Vilnius, Kėdainių g. 6	4400-2430-6412

PES vyresn. specialistas Mindaugas Mėlinauskas