

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
POLITIKOS ĮGYVENDINIMO GRUPĖ**

PAŽYMA

**DĖL VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL VALSTYBĖS TURTO INVESTAVIMO IR VIEŠOSIOS
ĮSTAIGOS VILNIAUS UNIVERSITETO SAVININKO KAPITALO DIDINIMO“ PROJEKTO
(TAP NR. TAP-17-2073) (TAIS NR. 17-13673(2))**

2018-01-03 Nr. NV-23

Vilnius

Projekto rengėjas: Švietimo ir mokslo ministerija.

Projekto tikslas: Siekiama investuoti valstybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą, didinant viešosios įstaigos Vilniaus universiteto savininko kapitalą.

Dabartinė situacija:

VŠĮ Vilniaus universitetas kreipėsi į Švietimo ir mokslo ministeriją, prašydamas investuoti valstybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą, kurio nepriklausomo turto vertintojo nustatyta bendra rinkos vertė – 10.625.000 eurų, didinant VŠĮ Vilniaus universiteto savininko kapitalą. Tokiam poreikiui pagrįsti Vilniaus universitetas pateikė investicinį projektą „Vilniaus universiteto Matematikos ir informatikos bei Medicinos fakultetų plėtra „Santaros“ slėnyje“.

Prašomo investuoti nekilnojamojo turto sąraše nurodyti nekilnojamojo turto objektai Vilniuje: mokslo įstaiga Naugarduko g. 24, knygų saugykla Saulėtekio al. 9a, institutas Mokslininkų g. 12, garažai Mokslininkų g. 22, administracinis pastatas ir laboratorijos V. A. Graičiūno g. 8 ir 8B, sandėlis V. A. Graičiūno g. 20, administracinis pastatas Šaltinių g. 1 A, Matematikos ir informatikos institutas Akademijos g. 4, taip pat sporto ir sveikatingumo bazė Trakų r. sav. Žydiškių k. Skaisčio g. 24.

Matematikos ir informatikos institutą, esantį Akademijos g. 4, Vilniuje, numatoma rekonstruoti, o kitą nurodytą nekilnojamąjį turtą parduoti.

Projekto rengėjai nurodo, kad sprendimas dėl valstybės turto investavimo leistų universitetui už lėšas, gautas pardavus nekilnojamąjį turtą, optimizuoti infrastruktūrą, išdėstyti ją kompleksiškai vienoje teritorijoje pagal mokslo kryptis ir įrengti patalpas pagal šiuolaikinius reikalavimus studijų ir mokslo veikloms vykdyti. Infrastruktūros optimizavimas pagerintų universiteto paslaugų kokybę, suteiktų geresnes galimybes studentams bei tyrėjams.

Projekto esmė:

Siūloma nustatyti, kad valstybei nuosavybės teise priklausančias ir šiuo metu VŠĮ Vilniaus universiteto patikėjimo teise valdomas nekilnojamasis turtas pagal priedą, kurio nepriklausomo turto vertintojo nustatyta bendra rinkos vertė – 10 625 000 eurų, investuojamas, didinant VŠĮ Vilniaus universiteto savininko kapitalą.

Derinimas:

Suderinta su Konkurencijos taryba, Finansų ministerija, Ūkio ministerija, ir VĮ Turto banku.

Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė nurodė, kad turi būti papildyta projekto lydimoji medžiaga, pateikta papildoma informacija bei lydimieji dokumentai, taip pat pateikė redakcinio pobūdžio pasiūlymus.

Atitiktis Vyriausybės programai:

Projektas tiesiogiai Vyriausybės programos nuostatų neįgyvendina, bet atitinka siekius skatinti efektyvų valstybės turto valdymą, racionaliai ir tikslingai panaudoti mokslo infrastruktūrą.

Dalykinio vertinimo išvada:

Projekto rengėjams atsižvelgus į Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės išvadas, siūlytume projektą svarstyti Vyriausybės posėdžio **B** dalyje (plačiau pristatyti).

Patarėjas

Vaclovas Medišauskas, tel. 8 706 63 814, el. p. vaclovas.medisauskas@lr.lt



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŠVIETIMO IR MOKSLO MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, A. Volano g. 2, 01516 Vilnius, tel. (8 5) 219 1225 / 219 1152, faks. (8 5) 261 2077,
el. p. smmin@smm.lt, <http://www.smm.lt>. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188603091.
Atsisk. sąsk. LT30 7300 0100 0245 7205 „Swedbank“, AB, kodas 73000

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2017 - 12 - 19 Nr. *SR-5595*

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL VALSTYBĖS TURTO INVESTAVIMO IR VIEŠOSIOS ĮSTAIGOS VILNIAUS UNIVERSITETO SAVININKO KAPITALO DIDINIMO“ PROJEKTO

Teikiame Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl valstybės turto investavimo ir viešosios įstaigos Vilniaus universiteto savininko kapitalo didinimo“ projektą (toliau – projektas).

Šio projekto rengimo teisinis pagrindas – Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktas ir 2 dalies 3–9 punktai ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimo Nr. 758 „Dėl Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.105 straipsnio 1 ir 2 dalimis, Vilniaus universitetas 2012 m. sausio 3 d. buvo pertvarkytas iš biudžetinės įstaigos į viešąją įstaigą. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2014 m. kovo 5 d. nutarimu Nr. 219 „Dėl valstybės turto investavimo“, formuodama Vilniaus universiteto savininko kapitalą, investavo valstybei nuosavybės teise priklausančią ilgalaikį, biologinį ir trumpalaikį turtą. Vilniaus universitetas yra įregistravęs Juridinių asmenų registre viešąją įstaigą ir suformavęs visus valdymo organus. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. sausio 14 d. nutarimu Nr. 97 „Dėl valstybės turto perdavimo pagal valstybės turto patikėjimo sutartį“ valstybės nekilnojamasis turtas Vilniaus universitetui yra perduotas pagal valstybės turto patikėjimo sutartį.

Vilniaus universitetas kreipėsi į Švietimo ir mokslo ministeriją, prašydamas priimti sprendimus ir investuoti valstybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą, kurio nepriklausomo turto vertintojo nustatyta bendra rinkos vertė – 10 625 000 eurų, didinant viešosios įstaigos Vilniaus universiteto savininko kapitalą (I etapas). Tokiam poreikiui pagrįsti Vilniaus universitetas pateikė investicinį projektą „Vilniaus universiteto Matematikos ir informatikos bei Medicinos fakultetų plėtra „Santaros“ slėnyje“. Vilniaus universitetas numato investuotą projekto priedo 1 – 10 punktuose išvardintą nekilnojamąjį turtą parduoti, o nekilnojamąjį turtą projekto priedo 11 punkte rekonstruoti.

Pateikti viešosios įstaigos Vilniaus universiteto valdymo organų sprendimai, investuojamo nekilnojamojo turto vertinimai, kartu su Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų kopijomis ir nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylų kopijomis, Tarybos patvirtinta Vilniaus universiteto turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarka. Rektorius veiklos ataskaita, valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos ir veiklos rezultatų ataskaitos kaip numato Mokslo ir studijų įstatymo nuostatos yra paskelbtos Vilniaus universiteto tinklalapyje adresu <https://www.vu.lt/apiemus/dokumentai#strateginiai-veiklos-planai>.

Projektas suderintas su Finansų ministerija, Ūkio ministerija, Konkurencijos taryba ir Valstybės įmone Turto banku be pastabų. Informuojame, kad Valstybės turto informacinės paieškos sistemoje (VTIPS) sprendimo priėmimo suderinimo dėl valstybės turto investavimo procedūros neveikia, todėl negalime pateikti rekomenduojamų VTIPS ataskaitų.

Projekte numatomo teisinio reguliavimo teigiamos pasekmės – sprendimas dėl valstybės turto investavimo leistų už gautas, pardavus nekilnojamąjį turtą, lėšas universitetui optimizuoti infrastruktūrą, išdėstyti ją kompleksiskai vienoje teritorijoje pagal mokslo kryptis ir įrengti patalpas pagal šiuolaikinius reikalavimus studijų ir mokslo veikloms vykdyti. Infrastruktūros optimizavimas turės tiesioginės įtakos universiteto paslaugų kokybei gerinti, suteikiant geresnes galimybes studentams bei tyrėjams, taip pat efektyvinant universiteto eksploatacines sąnaudas.

Neigiamų pasekmių nenumatoma.

Parengtas projektas yra individualus teisės aktas, todėl vadovaujantis Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 26 d. nutarimu Nr. 276 „Dėl Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo metodikos patvirtinimo“, 4 punktu, numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo pažyma nerengiama.

Projektas skelbiamas Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinėje sistemoje (toliau – TAIS).

Projektą parengė Ekonomikos departamento (direktorė – Eglė Radėnienė, tel. 219 1164), Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyriaus vedėja Margarita Jakštonienė (tel. 219 1242), vyriausioji specialistė Sigina Makauskienė (tel. 219 1211, el. p. Sigina.Makauskiene@smm.lt).

PRIDEDAMA:

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl valstybės turto investavimo ir viešosios įstaigos Vilniaus universiteto savininko kapitalo didinimo“ projektas, 4 lapai.
2. Vilniaus universiteto raštai su dokumentais ir institucijų derinimais, paskelbti TAIS.

Švietimo ir mokslo ministrė

Jurgita Petrauskienė

Sigina Makauskienė, tel. (8 5) 219 1211

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL VALSTYBĖS TURTO INVESTAVIMO IR VIEŠOSIOS ĮSTAIGOS VILNIAUS
UNIVERSITETO SAVININKO KAPITALO DIDINIMO

2017 m.

Nr.
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 2 dalies 3–9 punktais, įgyvendindama Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 „Dėl Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Nustatyti, kad valstybei nuosavybės teise priklausančias ir šiuo metu viešosios įstaigos Vilniaus universiteto pagal valstybės turto patikėjimo sutartį valdomas nekilnojamasis turtas pagal priedą, kurio nepriklausomo turto vertintojo nustatyta (2016 m. liepos 19 d. – 8 779 000 (aštuoni milijonai septyni šimtai septyniasdešimt devyni tūkstančiai) eurų; 2016 m. liepos 20 d. – 154 000 (vienas šimtas penkiasdešimt keturi tūkstančiai) eurų; 2016 m. liepos 22 d. – 710 000 (septyni šimtai dešimt tūkstančių) eurų; 2016 m. liepos 27 d. – 837 000 (aštuoni šimtai trisdešimt septini tūkstančiai) eurų; 2016 m. rugpjūčio 3 d. – 145 000 (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai) eurų) bendra rinkos vertė – 10 625 000 (dešimt milijonų šeši šimtai dvidešimt penki tūkstančiai) eurų, investuojamas, didinant viešosios įstaigos Vilniaus universiteto savininko kapitalą.

Ministras Pirmininkas

Švietimo ir mokslo ministras

Ministrė
Jurgita Petrauskienė

Aušra Ustinavičiūtė
2017-12-18

Teisės skyriaus
Vyriausioji specialistė

Olga Pacevičienė
2017-12-18

PATVIRTINTA

Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2017 m. d. nutarimu Nr.VIEŠOSIOS ĮSTAIGOS VILNIAUS UNIVERSITETO PAGAL VALSTYBĖS TURTO PATIKĖJIMO SUTARTĮ
VALDOMO NEKILNOJAMOJO TURTO, INVESTUOJAMO DIDINANT VIEŠOSIOS ĮSTAIGOS VILNIAUS UNIVERSITETO
SAVININKO KAPITALĄ, SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Turto pavadinimas, adresas	Registro Nr.	Unikalus numeris	Nekilnojam ojo turto (pastato, kuriame yra perduodam os patalpos) pažymėjim as plane	Bendras plotas / užstatytas plotas kv. m.	Likutinė turto vertė, Eur 2017 m. kovo 31 d.	Bendra turto rinkos vertė, Eur
1.	Pastatas – mokslo įstaiga, Naugarduko g. 24, Vilnius	1/25463	1094-0244-5027	4C4p	5 715,12	0,00	2 800 000
2.	Pastatas – knygų saugykla, Saulėtekio al. 9a, Vilnius	10/201133	1099-2028-4019	1F1g	440,70	14 841,55	84 000
3.	Pastatas – institutas Mokslininkų g. 12, Vilnius	44/1304086	1098-0018-4010	1C6/p	7 072,37	1 236 250,86	2 450 000
4.	Pastatas – garažas Mokslininkų g. 22, Vilnius	44/1355277	1098-4017-2027	2G1p	195,36	9 182,41	65 000
5.	Pastatas – garažas Mokslininkų g. 22, Vilnius	44/1355277	1098-4017-2016	1G1p	364,90	7 525,81	120 000
6.	Pastatas – administracinis pastatas V. A. Graičiūno g. 8B, Vilnius	10/283472	1097-0033-8016	1B4p	8 832,33	206 242,67	1 950 000
7.	Negyvenamoji patalpa – laboratorijos patalpos (nuo R1-1 iki R-6, R1-9, nuo R1-11 iki R1-17, nuo R2-1 iki R2-36, R3-1, nuo R3-3 iki R3-6, 1-1, 1-3, 1-3a, 1-3b, 1-6, 1-28, 1-34, 1-38, nuo 1-44 iki 1-55, 1-59, nuo 1-61 iki 1-108, nuo 1- 110 iki 1-114, 1-116, 1-117, 1-119, 1-	10/304596	1097-0033- 8027:0002	2C4p	4 751,77	393 313,22	1 310 000

	127, 1-132, 1-134, 1-135, 1-138, 1-139, nuo 1-141 iki 1-146, nuo 1-158 iki 1-161, nuo 1-270 iki 1-312, nuo 2-1 iki 2-5, 2-10, nuo 2-14 iki 2-19, 2-22, nuo 2-25 iki 2-38, nuo 2-39 iki 2-52, nuo 3-1 iki 3-4. Su bendro naudojimo patalpa 1-109 (71/100 iš 236,42 kv. m) t. y. 167,86 kv. m) V. A. Graičiūno g. 8, Vilnius								
Bendra nekilnojamojo turto (1-7 punktai) rinkos vertė 2016 m. liepos 19 d. iš viso:									
8.	Pastatas – sandėlis V. A. Graičiūno g. 20, Vilnius	10/283487	1098-9032-0020	2F1g	954,00	0,00			8 779 000
		Bendra nekilnojamojo turto (8 punktas) rinkos vertė 2016 m. rugpjūčio 3 d. iš viso:							145 000
9.	Pastatas – sporto ir sveikatingumo bazė, Trakų r. sav. Žydiškių k. Skaisčio g. 24	10/296564	7993-6010-9002	1K2m	335,12	0,00			106 900
	Pastatas – valgykla, Trakų r. sav. Žydiškių k. Skaisčio g. 24	10/296564	7993-6010-9013	2M1ž	132,80	0,00			39 000
	Kiti inžineriniai statiniai – lauko tualetas, Trakų r. sav. Žydiškių k. Skaisčio g. 24	10/296564	4400-4589-4775	v	-	0,00			1 200
	Kiti inžineriniai statiniai – šulinys, Trakų r. sav. Žydiškių k. Skaisčio g. 24	10/296564	4400-4589-4764	k	-	0,00			
	Pastatas – sandėlis, Trakų r. sav. Žydiškių k. Skaisčio g. 24	10/296564	7993-6010-9035	3F1m	234,00	0,00			5 800
	Pastatas – rūsys, Trakų r. sav. Žydiškių k. Skaisčio g. 24	10/296564	7993-6010-9046	4I1b	14,00	0,29			600
	Pastatas – sandėlis, Trakų r. sav. Žydiškių k. Skaisčio g. 24	10/296564	7993-6010-9057	5I1ž	18,00	0,00			500
Bendra nekilnojamojo turto (9 punktas) rinkos vertė 2016 m. liepos 20 d. iš viso									
10.	Pastatas – administracinis Šaltinių g. 1 A, Vilnius	44/419441	1094-0456-1074	7B2p	1 102,73	527 269,31			154 000
		Bendra nekilnojamojo turto (10 punktas) rinkos vertė 2016 m. liepos 22 d. iš viso							710 000
11.	Negyvenamoji patalpa – Matematikos ir informatikos institutas,	10/82443	1098-5000-2018:0002	2C3b	3 726,71	399 316,17			837 000

Teisės skyriaus
vyriausioji specialistė

Olga Pacevicius

2017-12-18

Alst
Aušra Ustinavičiūtė
2017-12-18

Ministrė
Jurgita Petrauskienė



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

VšĮ „Vilniaus universitetas“
Universiteto g. 3
LT-01513 Vilnius

2017-01-26 Nr. (1.13)D2-270
[2016-08-24 Nr. 14300-SR-1206

UAB „Inreal“
Palangos g. 4
LT-01402 Vilnius

Siunčiama ir el. paštu jonas.vengris@cr.vu.lt; info@inreal.lt.

DĖL PATIKRINIMO IŠVADŲ PATEIKIMO

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – **Tarnyba**) 2016-08-24 gavo VšĮ „Vilniaus universitetas“ 2016-08-24 raštu Nr. 14300-SR-1206 pateiktą paklausimą, kuriuo prašoma įvertinti vertintojų Tomo Brazionio, Aistės Brusokienės, Jolantos Tilvikienės, UAB „Inreal“ vardu parengtas Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaitas Nr. 16/07-610, Nr. 16/07-611, Nr. 16/07-612, Nr. 16/07-613, Nr. 16/07-614, Nr. 16/07-615, Nr. 16/07-616, Nr. 16/07-617, Nr. 16/08-752, Nr. 16/08-753 (toliau kartu vadinama Ataskaitos), dėl jų atitikties turto vertinimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams.

Vadovaudamasi Tarnybos direktoriaus 2016-09-05 įsakymu Nr. V1-349 patvirtintų *Paklausimų dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams nagrinėjimo taisyklių* 14 punktu, Tarnyba teikia patikrinimo išvadą. Atlikto patikrinimo metu buvo nustatyta, kad Ataskaitos **atitinka** Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

PRIDEDAMA.

1. Tarnybos 2017-01-20 patikrinimo išvados Nr. GT3-1 kopija, 8 lapai.
2. Tarnybos 2017-01-20 patikrinimo išvados Nr. GT3-2 kopija, 8 lapai.
3. Tarnybos 2017-01-20 patikrinimo išvados Nr. GT3-3 kopija, 9 lapai.
4. Tarnybos 2017-01-20 patikrinimo išvados Nr. GT3-4 kopija, 8 lapai.
5. Tarnybos 2017-01-20 patikrinimo išvados Nr. GT3-5 kopija, 8 lapai.
6. Tarnybos 2017-01-20 patikrinimo išvados Nr. GT3-6 kopija, 8 lapai.
7. Tarnybos 2017-01-20 patikrinimo išvados Nr. GT3-7 kopija, 8 lapai.
8. Tarnybos 2017-01-20 patikrinimo išvados Nr. GT3-8 kopija, 9 lapai.
9. Tarnybos 2017-01-20 patikrinimo išvados Nr. GT3-9 kopija, 8 lapai.
10. Tarnybos 2017-01-20 patikrinimo išvados Nr. GT3-10 kopija, 8 lapai.

Direktorius

Audrius Linartas

T. Jokšas, tel. (8 5) 263 9291, el. p. tomas.joksas@avnt.lt

R. Ališaukaitė, tel. (8 5) 263 9291, el. p. Raimonda.Alisauskaite@avnt.lt



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

PATIKRINIMO IŠVADA
2017-01-20 Nr. GT3-1
Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Tomas Brazionis (toliau – Vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Inreal“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	16/07-614
Vertinamo turto pavadinimas:	Administracinis pastatas (unikalus Nr. 1097-0033-8016, paskirtis – mokslo, bendras plotas – 4751,77 m ²), esantis V. A. Graičiūno g. 8B, Vilniuje
Vertė:	1 950 000 Eur, rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika
Vertinimo užsakovas:	Vilniaus universitetas
Vertinimo atvejis:	Kitas, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2016-07-19
Turto apžiūros data:	2016-07-19
Ataskaitos surašymo data:	2016-08-11
Taikyti vertinimo metodai:	Pajamų metodas
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindą nustatyta vertė:	Pajamų metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

TAIP

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

TAIP

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

TAIP

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

TAIP

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

TAIP

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

TAIP

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys).

TAIP

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str.2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

TAIP

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje
(neaktuali, kai Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Įšorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktuali, kai Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Įšorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Įšorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktuali, kai Ataskaita parengta į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktuali

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą
(neaktuali, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

TAIP

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys
(neaktuali, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktuali

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

TAIP

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

TAIP

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu

6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu: su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

6.5. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

TAIP

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

TAIP

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

TAIP

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

TAIP

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šioms atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

TAIP

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

TAIP

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

TAIP

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktualu

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

TAIP

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

TAIP

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

TAIP

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

TAIP

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

TAIP

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

TAIP

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

TAIP

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

TAIP

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Neaktualu

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

TAIP

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

TAIP

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Neaktualu

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

TAIP

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

TAIP

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

TAIP

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

TAIP

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12. Išlaidų (kaštų) metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

TAIP	
------	--

13.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

TAIP	
------	--

13.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).

TAIP	
------	--

13.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

TAIP	
------	--

13.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));

TAIP	
------	--

13.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktualu, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Neaktualu	
-----------	--

13.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktualu, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Neaktualu	
-----------	--

13.8. grynųjų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos
(Metodikos 83.3 p.);

TAIP

13.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės
(Metodikos 83.4 p.);

TAIP

13.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

TAIP

14. Išvada dėl vertės

14.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)
(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

TAIP

14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų
iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

TAIP

14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

Direktorius



Audrius Linartas



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

PATIKRINIMO IŠVADA

2017-01-20 Nr. GT3-2

Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Tomas Brazionis (toliau – Vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Inreal“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	16/07-615
Vertinamo turto pavadinimas:	Laboratorijos patalpos (unikalus Nr. 1097-0033-8027:0002, paskirtis – mokslo, bendras plotas – 4751,77 m ²), esantis V. A. Graičiūno g. 8, Vilniuje
Vertė:	1 310 000 Eur, rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika
Vertinimo užsakovas:	Vilniaus universitetas
Vertinimo atvejis:	Kitas, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės ustatymo data:	2016-07-19
Turto apžiūros data:	2016-07-19
Ataskaitos surašymo data:	2016-08-11
Taikyti vertinimo metodai:	Pajamų metodas
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Pajamų metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

TAIP

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

TAIP

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

TAIP

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

TAIP

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktuali, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

TAIP

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktuali, kai: 1) Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

TAIP

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktuali, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys).

TAIP

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str.2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

TAIP	
------	--

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje
(neaktuali, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktuali, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktuali, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertinimo įmonės vardu).

Neaktuali	
-----------	--

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktuali, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

TAIP	
------	--

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktuali, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktuali	
-----------	--

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.):

TAIP	
------	--

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

TAIP

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu

6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

6.5. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

TAIP

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

TAIP

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

TAIP

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

TAIP

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinama objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje) – Metodikas 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

TAIP

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

TAIP

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

TAIP

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktualu

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

TAIP

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

TAIP

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

TAIP

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

TAIP

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

TAIP

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

TAIP

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

TAIP

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

TAIP

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Neaktualu

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

TAIP

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

TAIP

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Neaktualu

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviniu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje **pagrįstas toks pasirinkimas** (Metodikos 55 p.);

TAIP

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

TAIP

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

TAIP

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

TAIP

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12. Išlaidų (kaštų) metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

TAIP

13.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

TAIP

13.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.)

TAIP

13.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

TAIP

13.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));

TAIP

13.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinės) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktualu, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinus)

Neaktualu

13.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktualu, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Neaktualu

13.8. grynųjų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos
(Metodikos 83.3 p.);

TAIP

13.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės
(Metodikos 83.4 p.);

TAIP

13.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

TAIP

14. Išvada dėl vertės

14.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)
(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

TAIP

14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų
iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

TAIP

14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

Direktorius



Audrius Linartas



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

PATIKRINIMO IŠVADA

2017-01-20 Nr. GT3-3

Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Tomas Brazionis (toliau – Vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Inreal“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	16/07-616
Vertinamo turto pavadinimas:	Sandėlis (unikalus Nr. 1098-9032-0020, paskirtis – sandėliavimo, bendras plotas – 954 m ²), esantis V. A. Graičiūno g. 20, Vilniuje
Vertė:	145 000 Eur, rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika
Vertinimo užsakovas:	Vilniaus universitetas
Vertinimo atvejis:	Kitas, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2016-08-03
Turto apžiūros data:	2016-08-03
Ataskaitos surašymo data:	2016-08-12
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis ir pajamų
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Pajamų

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

TAIP

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

TAIP

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

TAIP

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

TAIP

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

TAIP

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

TAIP

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys).

TAIP

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str.2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

TAIP

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą
(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

TAIP

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys
(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

TAIP

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

TAIP

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu

6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

6.5. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

TAIP

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

TAIP

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

TAIP

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

TAIP

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

TAIP

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

TAIP	
------	--

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliojantiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktuali, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis):

TAIP	
------	--

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliojamas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliojamas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktuali, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje):

Neaktuali	
-----------	--

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

TAIP	
------	--

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

TAIP	
------	--

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

TAIP	
------	--

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

TAIP	
------	--

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

TAIP	
------	--

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

TAIP	
------	--

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

TAIP	
------	--

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

TAIP	
------	--

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Neaktualu

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

TAIP

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

TAIP

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Neaktualu

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

TAIP

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

TAIP

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

TAIP

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

TAIP

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

11.1. Lyginamuoju metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 56 p.).

TAIP

11.2. Ataskaitoje lyginamasis metodas pritaikytas laikantis jo esmės – vertinamas turtas lygintas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos Vertintojui (Metodikos 57 p.) arba naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, kai nėra informacijos apie sandorių kainas (Metodikos 61 p.);

TAIP

11.3. Ataskaitoje nurodytos analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.2 p.);

TAIP

11.4. Kai yra informacijos apie rinkoje įvykusius analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokios informacijos nėra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.4.1. remtasi ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusiais analogiško arba panašaus turto sandorių kainomis, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius (Metodikos 58.1 p.);

TAIP

11.4.2. įvertinti skirtumai tarp vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas (Metodikos 58.2 p.);

TAIP

11.4.3. padarytos atitinkamos sandorių kainų pataisos *(jeigu pataisos būtinos)* (Metodikos 58.2 p.);
(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

TAIP

11.4.4. Ataskaitoje nurodytos padarytų sandorių kainų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.3 p.)

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

TAIP

11.4.5. darant analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, taikyti kiekybiniai ir (arba) kokybiniai skaičiavimo modeliai (Metodikos 60 p.);

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

TAIP

11.5. Kai nėra informacijos apie rinkoje įvykusius analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokia informacijos yra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.5.1. Ataskaitoje nurodyti informacijos šaltiniai, patvirtinantys analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas (Metodikos 61 p.).

TAIP	
------	--

11.6. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 62.4 p.).

TAIP	
------	--

12. Išlaidų (kaštų) metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;

jei išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;

jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

TAIP	
------	--

13.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

TAIP	
------	--

13.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).

TAIP	
------	--

13.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

TAIP	
------	--

13.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.);

TAIP	
------	--

13.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktuali, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Neaktualu	
13.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.) <i>(neaktualu, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);</i>	
Neaktualu	
13.8. gryųjų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);	
TAIP	
13.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);	
TAIP	
13.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).	
TAIP	
14. Išvada dėl vertės	
14.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.) <i>(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);</i>	
TAIP	
14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);	
TAIP	
14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).	
TAIP	

Direktorius



Audrius Linartas



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

PATIKRINIMO IŠVADA

2017-01-20 Nr. GT3-4

Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Tomas Brazionis (toliau – Vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Inreal“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	16/07-617
Vertinamo turto pavadinimas:	Sporto ir sveikatingumo bazė (unikalus Nr. 7993-6010-9002, paskirtis – poilsio, bendras plotas – 335,12 m ²), valgykla (unikalus Nr. 7993-6010-9013, paskirtis – maitinimo, bendras plotas – 132,80 m ²), sandėlis (unikalus Nr. 7993-6010-9035, paskirtis – pagalbinio ūkio, užstatytas plotas – 234 m ²), rūsys (unikalus Nr. 7993-6010-9046, paskirtis – pagalbinio ūkio, užstatytas plotas – 14 m ²), sandėlis (unikalus Nr. 7993-6010-9057, paskirtis – pagalbinio ūkio, užstatytas plotas – 18 m ²), kiemo statiniai (lauko tualetas, stoginė, lieptas, šulinys) (unikalus Nr. 7993-6010-9068, paskirtis – kiti inžineriniai statiniai), esantys Skaisčio g. 24, Žydiškių k., Trakų sen., Trakų r. sav.
Vertė:	154 000 Eur, rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika
Vertinimo užsakovas:	Vilniaus universitetas
Vertinimo atvejis:	Kitas, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2016-07-20
Turto apžiūros data:	2016-07-20
Ataskaitos surašymo data:	2016-08-12
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta	Lyginamasis

vertė:

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

TAIP

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

TAIP

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

TAIP

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

TAIP

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

TAIP

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į šores vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus veiksmams).

TAIP

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys)

TAIP	
------	--

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP	
------	--

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str.2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

TAIP	
------	--

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Įšorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Įšorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Įšorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu	
-----------	--

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą
(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

TAIP	
------	--

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Istatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

TAIP

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

TAIP

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu

6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

6.5. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Istatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

TAIP

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Istatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Istatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

TAIP

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Istatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

TAIP

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Istatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

TAIP

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Istatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktuali, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

TAIP

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

TAIP

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktuali, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis):

TAIP

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktuali, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje):

Neaktuali

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

TAIP

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

TAIP

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

TAIP

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

TAIP

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

TAIP

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

TAIP

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

TAIP

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

TAIP

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Neaktualu

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

TAIP

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

TAIP

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Neaktualu

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, reiktasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

TAIP

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

TAIP

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

TAIP

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

TAIP

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

11.1. Lyginamuoju metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 56 p.).

TAIP

11.2. Ataskaitoje lyginamasis metodas pritaikytas laikantis jo esmės – vertinamas turtas lygintas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos Vertintojui (Metodikos 57 p.) arba naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, kai nėra informacijos apie sandorių kainas (Metodikos 61 p.);

TAIP

11.3. Ataskaitoje nurodytos analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.2 p.);

TAIP

11.4. Kai yra informacijos apie rinkoje įvykusius analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokios informacijos nėra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.4.1. remtasi ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusiais analogiško arba panašaus turto sandorių kainomis, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius (Metodikos 58.1 p.);

TAIP

11.4.2. įvertinti skirtumai tarp vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas (Metodikos 58.2 p.);

TAIP

11.4.3. padarytos atitinkamos sandorių kainų pataisos *(jeigu pataisos būtinos)* (Metodikos 58.2 p.);
(neaktuali, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

TAIP

11.4.4. Ataskaitoje nurodytos padarytų sandorių kainų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.3 p.)

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

TAIP

11.4.5. darant analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, taikyti kiekybiniai ir (arba) kokybiniai skaičiavimo modeliai (Metodikos 60 p.);

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

TAIP

11.5. Kai nėra informacijos apie rinkoje įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokia informacijos yra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.5.1. Ataskaitoje nurodyti informacijos šaltiniai, patvirtinantys analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas (Metodikos 61 p.).

TAIP

11.6. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 62.4 p.).

TAIP

12. Išlaidų (kaštų) metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

14. Išvada dėl vertės

14.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas):

TAIP

14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

TAIP

14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

Direktorius



Audrius Linartas



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

PATIKRINIMO IŠVADA

2017-01-20 Nr. GT3-5

Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Tomas Brazionis (toliau – Vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Inreal“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	16/08-752
Vertinamo turto pavadinimas:	Administracinis pastatas (unikalus Nr. 1094-0456-1074, paskirtis – administracinė, bendras plotas – 1102,73 m ²), esantis Šaltinių g. 1A, Vilniuje
Vertė:	710 000 Eur, rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika
Vertinimo užsakovas:	Vilniaus universitetas
Vertinimo atvejis:	Kitas, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2016-07-22
Turto apžiūros data:	2016-07-22
Ataskaitos surašymo data:	2016-08-11
Taikyti vertinimo metodai:	Pajamų metodas
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Pajamų metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

TAIP

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

TAIP

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

TAIP

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

TAIP

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

TAIP

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikimams).

TAIP

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys).

TAIP

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str.2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

TAIP	
------	--

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Įšorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Įšorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Įšorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu	
-----------	--

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą
(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

TAIP	
------	--

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys
(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu	
-----------	--

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

TAIP	
------	--

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

TAIP	
------	--

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu	
-----------	--

6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

6.5. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

TAIP	
------	--

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP	
------	--

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

TAIP	
------	--

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

TAIP	
------	--

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

TAIP	
------	--

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP	
------	--

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekanti kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

TAIP	
------	--

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

TAIP	
------	--

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgalintiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis):

TAIP	
------	--

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktualu	
-----------	--

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

TAIP	
------	--

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

TAIP	
------	--

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

TAIP	
------	--

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

TAIP	
------	--

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

TAIP	
------	--

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

TAIP	
------	--

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

TAIP	
------	--

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

TAIP	
------	--

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūretas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Neaktualu

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

TAIP

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

TAIP

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota)

Neaktualu

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviniu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

TAIP

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

TAIP

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

TAIP

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

TAIP

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12. Išlaidų (kaštų) metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

TAIP	
------	--

13.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

TAIP	
------	--

13.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).

TAIP	
------	--

13.4. Su turtu susijusių grynųjų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

TAIP	
------	--

13.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));

TAIP	
------	--

13.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos *(jeigu pataisos buvo būtinos)* panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktuali, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Neaktuali	
-----------	--

13.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktuali, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Neaktuali	
-----------	--

13.8. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos
(Metodikos 83.3 p.);

TAIP

13.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės
(Metodikos 83.4 p.);

TAIP

13.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

TAIP

14. Išvada dėl vertės

14.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)
(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

TAIP

14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų
iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

TAIP

14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

Direktorius



Audrius Linartas



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

PATIKRINIMO IŠVADA
2017-01-20 Nr. GT3-6
Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Tomas Brazionis (toliau – Vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Inreal“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	16/08-753
Vertinamo turto pavadinimas:	Matematikos ir informatikos institutas (unikalus Nr. 1098-5000-2018:0002, paskirtis – mokslo, bendras plotas – 3726,71 m ²), esantis Akademijos g. 4, Vilniuje
Vertė:	837 000 Eur, rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika
Vertinimo užsakovas:	Vilniaus universitetas
Vertinimo atvejis:	Kitas, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2016-07-27
Turto apžiūros data:	2016-08-12
Ataskaitos surašymo data:	2016-08-12
Taikyti vertinimo metodai:	Pajamų metodas
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Pajamų metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

TAIP	
------	--

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

TAIP	
------	--

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

TAIP	
------	--

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

TAIP	
------	--

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP	
------	--

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktuali, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

TAIP	
------	--

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP	
------	--

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktuali, kai: 1) Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

TAIP	
------	--

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktuali, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys).

TAIP	
------	--

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP	
------	--

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str.2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

TAIP	
------	--

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu	
-----------	--

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

TAIP	
------	--

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu	
-----------	--

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

TAIP	
------	--

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

TAIP	
------	--

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu	
-----------	--

6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

6.5. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

TAIP	
------	--

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP	
------	--

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas)

TAIP	
------	--

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

TAIP	
------	--

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas)

TAIP	
------	--

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP	
------	--

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šioms atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

TAIP	
------	--

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

TAIP

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

TAIP

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktualu

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

TAIP

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

TAIP

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

TAIP

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

TAIP

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

TAIP

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

TAIP

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

TAIP

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

TAIP

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praityje)).

Neaktualu

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

TAIP

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

TAIP

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Neaktualu

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviniu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

TAIP

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

TAIP

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

TAIP

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

TAIP

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12. Išlaidų (kaštų) metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

TAIP

13.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

TAIP

13.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).

TAIP

13.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

TAIP

13.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));

TAIP

13.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktualu, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Neaktualu

13.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktualu, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Neaktualu

13.8. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos
(Metodikos 83.3 p.);

TAIP	
------	--

13.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės
(Metodikos 83.4 p.);

TAIP	
------	--

13.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

TAIP	
------	--

14. Išvada dėl vertės

14.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

TAIP	
------	--

14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų
iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

TAIP	
------	--

14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP	
------	--

Direktorius



Audrius Linartas



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

PATIKRINIMO IŠVADA

2017-01-20 Nr. GT3-7

Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Aistė Brusokienė (toliau – Vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	TAIP
Vertinimo įmonė:	UAB „Inreal“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	TAIP
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	Nr. 16/07-610
Vertinamo turto pavadinimas:	Pastatas – mokslo įstaiga (unikalus Nr. 1094-0244-5027), esantis, valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu: Vilnius, Naugarduko g. 24.
Vertė:	2.800.000 EUR , rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika, į.k. 111105555 (patikėjimo teise valdo VŠĮ Vilniaus universitetas, į.k. 211950810)
Vertinimo užsakovas:	VŠĮ Vilniaus universitetas, į.k. 211950810
Vertinimo atvejis:	neprivalomas, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2016-07-19
Turto apžiūros data:	2016-07-19
Ataskaitos surašymo data:	2016-08-16
Taikyti vertinimo metodai:	Pajamų metodas
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Pajamų metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties vertinimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams:

Ataskaita atitinka Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (toliau – Įstatymas) 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

TAIP

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

TAIP	
------	--

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

TAIP	
------	--

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

TAIP	
------	--

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP	
------	--

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

TAIP	
------	--

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP	
------	--

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

TAIP	
------	--

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. mrodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys).

TAIP	
------	--

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP	
------	--

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str. 2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

TAIP	
------	--

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu	
-----------	--

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą
(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

TAIP	
------	--

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys
(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu	
-----------	--

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

TAIP	
------	--

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

TAIP	
------	--

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)
(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu	
-----------	--

6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

6.4.1. Ataskaitoje nurodyta Vertintojo nuomonė, ar vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą;

TAIP	
------	--

6.4.2. jei vertinamas turtas užbaigtos visumos nesudaro, Ataskaitoje nurodyta, ar turtas vertintas atsižvelgiant į tai, kad turtas (komplekso dalis) būtų parduodamas kartu su kitomis užbaigtą

visumą (kompleksą) sudarančiomis dalimis (būtų parduodamas visas kompleksas kartu), ar į tai, kad turtas būtų parduodamas atskirai nuo visų kitų užbaigtą visumą (kompleksą) sudarančių dalių

(Neaktualu, jei Ataskaitoje Vertintojas išreiškė nuomonę, kad vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą);

Neaktualu

6.4.3. aplinkybė, ar vertinimo dieną egzistuoja galiojantis projektavimo sąlygų sąvadas, detaliojo plano projektas, patvirtintas detalusis planas arba statybos leidimas, jeigu vertinimo pagrindas – alternatyvus vertinamo turto panaudojimas

(neaktualu, kai vertinimo pagrindas – esamas vertinamo turto panaudojimas);

Neaktualu

6.4.4. aplinkybė, ar kilnojamas turtas vertinamas atsižvelgiant į tai, kad bus perkeltas į kitą vietą ar kad jis nebus perkeltas ir išliks esamoje vietoje

(neaktualu, kai įkeitimo tikslu vertinamas nekilnojamas turtas);

Neaktualu

6.5. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

TAIP

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas);

TAIP

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

TAIP

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas);

TAIP

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

TAIP

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

TAIP	
------	--

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

TAIP	
------	--

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktualu	
-----------	--

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

TAIP	
------	--

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

TAIP	
------	--

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

TAIP	
------	--

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

TAIP	
------	--

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

TAIP	
------	--

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

TAIP	
------	--

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

TAIP	
------	--

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

TAIP	
------	--

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Neaktualu	
-----------	--

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

TAIP	
------	--

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

TAIP	
------	--

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Neaktualu	
-----------	--

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

TAIP	
------	--

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP	
------	--

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP	
------	--

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

TAIP	
------	--

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

TAIP	
------	--

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

TAIP	
------	--

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12. Išlaidų (kaštų) metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

TAIP	
------	--

13.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

TAIP	
------	--

13.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).

TAIP	
------	--

13.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

TAIP	
------	--

13.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));

TAIP	
------	--

13.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinės) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktualu, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Neaktualu	
-----------	--

13.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktualu, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Neaktualu	
-----------	--

13.8. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);

TAIP	
------	--

13.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);

TAIP	
------	--

13.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

TAIP	
------	--

14. Išvada dėl vertės

14.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas):

TAIP	
------	--

14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

TAIP	
------	--

14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP	
------	--

Direktorius



Audrius Linartas



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

PATIKRINIMO IŠVADA

2017-01-20 Nr. GT3-8

Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Aistė Brusokienė (toliau – Vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	TAIP
Vertinimo įmonė:	UAB „Inreal“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	TAIP
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	Nr. 16/07-611
Vertinamo turto pavadinimas:	Pastatas – knygų saugykla (unikalus Nr. 1099-2028-4019), esantis, valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu: Vilnius, Saulėtekio al. 9A.
Vertė:	84.000 EUR, rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika, į.k. 111105555 (patikėjimo teise valdo VŠĮ Vilniaus universitetas, į.k. 211950810)
Vertinimo užsakovas:	VŠĮ Vilniaus universitetas, į.k. 211950810
Vertinimo atvejis:	Neprivalomas, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2016-07-19
Turto apžiūros data:	2016-07-19
Ataskaitos surašymo data:	2016-08-16
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Pajamų metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties vertinimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams:

Ataskaita atitinka Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (toliau – Įstatymas) 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

TAIP

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

TAIP	
------	--

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

TAIP	
------	--

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

TAIP	
------	--

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP	
------	--

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

TAIP	
------	--

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP	
------	--

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus veikmėms).

TAIP	
------	--

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys).

TAIP	
------	--

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP	
------	--

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str. 2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

TAIP	
------	--

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

- 4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

arba

- 4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu	
-----------	--

5. Užsakovas

- 5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

- 5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

TAIP	
------	--

arba

- 5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu	
-----------	--

6. Vertinimas

- 6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

TAIP	
------	--

- 6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

TAIP	
------	--

- 6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu	
-----------	--

- 6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

- 6.4.1. Ataskaitoje nurodyta Vertintojo nuomonė, ar vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą;

TAIP	
------	--

- 6.4.2. jei vertinamas turtas užbaigtos visumos nesudaro, Ataskaitoje nurodyta, ar turtas vertintas atsižvelgiant į tai, kad turtas (komplekso dalis) būtų parduodamas kartu su kitomis užbaigtą visumą (kompleksą) sudarančiomis dalimis (būtų parduodamas visas kompleksas kartu), ar į tai, kad turtas būtų parduodamas atskirai nuo visų kitų užbaigtą visumą (kompleksą) sudarančių dalių

(Neaktualu, jei Ataskaitoje Vertintojas išreiškė nuomonę, kad vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą):

Neaktualu

- 6.4.3. aplinkybė, ar vertinimo dieną egzistuoja galiojantis projektavimo sąlygų sąvadas, detaliojo plano projektas, patvirtintas detalusis planas arba statybos leidimas, jeigu vertinimo pagrindas – alternatyvus vertinamo turto panaudojimas

(neaktualu, kai vertinimo pagrindas – esamas vertinamo turto panaudojimas):

Neaktualu

- 6.4.4. aplinkybė, ar kilnojamas turtas vertinamas atsižvelgiant į tai, kad bus perkeltas į kitą vietą ar kad jis nebus perkeltas ir išliks esamoje vietoje

(neaktualu, kai įkeitimo tikslu vertinamas nekilnojamas turtas):

Neaktualu

- 6.5. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

TAIP

7. Turtas

- 7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

- 7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas):

TAIP

- 7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

TAIP

- 7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas):

TAIP

- 7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

8. Turto egzistavimo įrodymai

- 8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatyma 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

- 8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

TAIP

- 8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

TAIP

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

TAIP

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktualu

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

TAIP

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

TAIP

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

TAIP

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

TAIP

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

TAIP

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

TAIP

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

TAIP

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

TAIP

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Neaktualu

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

TAIP	
------	--

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

TAIP	
------	--

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Neaktualu	
-----------	--

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviniu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami).

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

TAIP	
------	--

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Istatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP	
------	--

10.2.2. metodų taikymo būdai (Istatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP	
------	--

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

TAIP	
------	--

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

TAIP	
------	--

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

TAIP	
------	--

11. Lyginamasis metodas

(Istatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

11.1. Lyginamuoju metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 56 p.).

TAIP	
------	--

11.2. Ataskaitoje lyginamasis metodas pritaikytas laikantis jo esmės – vertinamas turtas lygintas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos Vertintojui (Metodikos 57 p.) arba naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, kai nėra informacijos apie sandorių kainas (Metodikos 61 p.);

TAIP	
------	--

11.3. Ataskaitoje nurodytos analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.2 p.);

TAIP

11.4. Kai yra informacijos apie rinkoje įvykusius analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokios informacijos nėra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.4.1. remtasi ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusiais analogiško arba panašaus turto sandorių kainomis, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius (Metodikos 58.1 p.);

TAIP

11.4.2. įvertinti skirtumai tarp vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas (Metodikos 58.2 p.);

TAIP

11.4.3. padarytos atitinkamos sandorių kainų pataisos *(jeigu pataisos būtinos)* (Metodikos 58.2 p.);

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

TAIP

11.4.4. Ataskaitoje nurodytos padarytų sandorių kainų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.3 p.)

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

TAIP

11.4.5. darant analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, taikyti kiekybiniai ir (arba) kokybiniai skaičiavimo modeliai (Metodikos 60 p.);

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

TAIP

11.5. Kai nėra informacijos apie rinkoje įvykusius analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokia informacijos yra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.6. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 62.4 p.).

TAIP

12. Išlaidų (kaštų) metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;

jei išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;

jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

TAIP

13.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

TAIP	
13.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.); <i>(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarpiautiniėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).</i>	
TAIP	
13.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);	
TAIP	
13.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));	
TAIP	
13.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.); <i>(neaktualu, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)</i>	
Neaktualu	
13.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.) <i>(neaktualu, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);</i>	
Neaktualu	
13.8. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);	
TAIP	
13.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);	
TAIP	
13.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).	
TAIP	

14. Išvada dėl vertės

14.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

TAIP	
14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);	
TAIP	

14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

Direktorius

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Audrius Linartas



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

PATIKRINIMO IŠVADA

2017-01-20 Nr. GT3-9

Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Jolanta Tilvikienė (toliau – Vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	TAIP
Vertinimo įmonė:	UAB „Inreal“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	TAIP
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	Nr. 16/07-612
Vertinamo turto pavadinimas:	Pastatas – institutas (unikalus Nr. 1098-0018-4010), esantis, valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu: Vilnius, Mokslininkų g. 12.
Vertė:	2.450.000 EUR, rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika, j.k. 111105555 (patikėjimo teise valdo VŠĮ Vilniaus universitetas, j.k. 211950810)
Vertinimo užsakovas:	VŠĮ Vilniaus universitetas, j.k. 211950810
Vertinimo atvejis:	neprivalomas, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2016-07-19
Turto apžiūros data:	2016-07-19
Ataskaitos surašymo data:	2016-08-11
Taikyti vertinimo metodai:	Pajamų metodas
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Pajamų metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties vertinimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams:

Ataskaita atitinka Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (toliau – Įstatymas) 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

I.I. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

TAIP

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

TAIP	
------	--

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

TAIP	
------	--

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

TAIP	
------	--

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP	
------	--

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktuali, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

TAIP	
------	--

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP	
------	--

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktuali, kai: 1) Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

TAIP	
------	--

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktuali, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys).

TAIP	
------	--

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP	
------	--

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str. 2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

TAIP	
------	--

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje

(neaktuali, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

- 4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

arba

- 4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu	
-----------	--

5. Užsakovas

- 5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

- 5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

TAIP	
------	--

arba

- 5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu	
-----------	--

6. Vertinimas

- 6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

TAIP	
------	--

- 6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

TAIP	
------	--

- 6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu	
-----------	--

- 6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

- 6.4.1. Ataskaitoje nurodyta Vertintojo nuomonė, ar vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą:

TAIP	
------	--

- 6.4.2. jei vertinamas turtas užbaigtos visumos nesudaro, Ataskaitoje nurodyta, ar turtas vertintas atsižvelgiant į tai, kad turtas (komplekso dalis) būtų parduodamas kartu su kitomis užbaigtą visumą (kompleksą) sudarančiomis dalimis (būtų parduodamas visas kompleksas kartu), ar į tai, kad turtas būtų parduodamas atskirai nuo visų kitų užbaigtą visumą (kompleksą) sudarančių dalių

(Neaktualu, jei Ataskaitoje Vertintojas išreiškė nuomonę, kad vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą);

Neaktualu

6.4.3. aplinkybė, ar vertinimo dieną egzistuoja galiojantis projektavimo sąlygų sąvadas, detaliojo plano projektas, patvirtintas detalusis planas arba statybos leidimas, jeigu vertinimo pagrindas – alternatyvus vertinamo turto panaudojimas

(neaktualu, kai vertinimo pagrindas – esamas vertinamo turto panaudojimas);

Neaktualu

6.4.4. aplinkybė, ar kilnojamas turtas vertinamas atsižvelgiant į tai, kad bus perkeltas į kitą vietą ar kad jis nebus perkeltas ir išliks esamoje vietoje

(neaktualu, kai įkeitimo tikslu vertinamas nekilnojamas turtas);

Neaktualu

6.5. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

TAIP

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas);

TAIP

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

TAIP

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas);

TAIP

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekanti kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausinyno ištrinami);

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

TAIP

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

TAIP

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktuali, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

TAIP	
------	--

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktuali, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktuali	
-----------	--

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

TAIP	
------	--

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

TAIP	
------	--

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

TAIP	
------	--

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

TAIP	
------	--

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

TAIP	
------	--

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

TAIP	
------	--

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

TAIP	
------	--

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

TAIP	
------	--

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Neaktuali	
-----------	--

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

TAIP

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

TAIP

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Neaktualu

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

TAIP

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Istatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.2. metodų taikymo būdai (Istatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

TAIP

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

TAIP

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

TAIP

11. Lyginamasis metodas

(Istatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12. Išlaidų (kaštų) metodas

(Istatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13. Pajamų metodas

(Istatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

TAIP

13.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

TAIP	
------	--

13.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);
(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).

TAIP	
------	--

13.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

TAIP	
------	--

13.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));

TAIP	
------	--

13.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);
(neaktualu, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Neaktualu	
-----------	--

13.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)
(neaktualu, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netoikomas);

Neaktualu	
-----------	--

13.8. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);

TAIP	
------	--

13.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);

TAIP	
------	--

13.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

TAIP	
------	--

14. Išvada dėl vertės

14.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

TAIP	
------	--

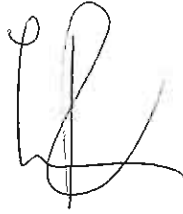
14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

TAIP	
------	--

14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

Direktorius



Audrius Linartas



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

PATIKRINIMO IŠVADA

2017-01-20 Nr. GT3-10

Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Jolanta Tilvikienė (toliau – Vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	TAIP
Vertinimo įmonė:	UAB „Inreal“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	TAIP
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	Nr. 16/07-613
Vertinamo turto pavadinimas:	1. Pastatas – sandėlis (unikalus Nr. 1098-5022-0018), esantis, valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu: Vilnius, Mokslininkų g. 16. 2. Pastatas – garažas (unikalus Nr. 1098-4017-2016), esantis, valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu: Vilnius, Mokslininkų g. 22. 3. Pastatas – garažas (unikalus Nr. 1098-4017-2027), esantis, valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu: Vilnius, Mokslininkų g. 22. 4. Pastatas – sandėlis (unikalus Nr. 1098-5022-2038), esantis, valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu: Vilnius, Mokslininkų g. 22.
Vertė:	Rinkos vertė: 1. Pastato – sandėlio (unikalus Nr. 1098-5022-0018), 242.000 EUR ; 2. Pastato – garažo (unikalus Nr. 1098-4017-2016), 120.000 EUR ; 3. Pastato – garažo (unikalus Nr. 1098-4017-2027), 65.000 EUR ; 4. Pastato – sandėlio (unikalus Nr. 1098-5022-2038), 43.700 EUR .
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika, į.k. 111105555 (patikėjimo teise valdo VŠĮ Vilniaus universitetas, į.k. 211950810)
Vertinimo užsakovas:	VŠĮ Vilniaus universitetas, į.k. 211950810
Vertinimo atvejis:	neprivalomas, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2016-07-19
Turto apžiūros data:	2016-07-19
Ataskaitos surašymo data:	2016-08-11
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis metodas, pajamų metodas

Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) Pajamų metodas
pagrindu nustatyta vertė:

Išvada dėl Ataskaitos atitikties vertinimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams:

Ataskaita atitinka Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (toliau – Įstatymas) 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

TAIP

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

TAIP

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

TAIP

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

TAIP

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

TAIP

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

TAIP

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys).

TAIP

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

TAIP	
------	--

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str. 2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

TAIP	
------	--

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje
(neaktuali, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktuali, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

TAIP	
------	--

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktuali, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktuali	
-----------	--

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktuali, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

TAIP	
------	--

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktuali, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktuali	
-----------	--

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

TAIP	
------	--

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

TAIP	
------	--

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktuali, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktuali

6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

(neaktuali, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

6.4.1. Ataskaitoje nurodyta Vertintojo nuomonė, ar vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą;

TAIP

6.4.2. jei vertinamas turtas užbaigtos visumos nesudaro, Ataskaitoje nurodyta, ar turtas vertintas atsižvelgiant į tai, kad turtas (komplekso dalis) būtų parduodamas kartu su kitomis užbaigtą visumą (kompleksą) sudarančiomis dalimis (būtų parduodamas visas kompleksas kartu), ar į tai, kad turtas būtų parduodamas atskirai nuo visų kitų užbaigtą visumą (kompleksą) sudarančių dalių

(Neaktuali, jei Ataskaitoje Vertintojas išreiškė nuomonę, kad vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą);

Neaktuali

6.4.3. aplinkybė, ar vertinimo dieną egzistuoja galiojantis projektavimo sąlygų sąvadas, detaliojo plano projektas, patvirtintas detalusis planas arba statybos leidimas, jeigu vertinimo pagrindas – alternatyvus vertinamo turto panaudojimas

(neaktuali, kai vertinimo pagrindas – esamas vertinamo turto panaudojimas);

Neaktuali

6.4.4. aplinkybė, ar kilnojamas turtas vertinamas atsižvelgiant į tai, kad bus perkeltas į kitą vietą ar kad jis nebus perkeliamas ir išliks esamoje vietoje

(neaktuali, kai įkeitimo tikslu vertinamas nekilnojamas turtas);

Neaktuali

6.5. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

TAIP

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktuali, kai atliktas masinis turto vertinimas);

TAIP

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

TAIP

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktuali, kai atliktas masinis turto vertinimas);

TAIP

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

TAIP

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekanti kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

TAIP	
------	--

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

TAIP	
------	--

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis):

TAIP	
------	--

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje):

Neaktualu	
-----------	--

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

TAIP	
------	--

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

TAIP	
------	--

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

TAIP	
------	--

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

TAIP	
------	--

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

TAIP	
------	--

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

TAIP	
------	--

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

TAIP	
------	--

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

TAIP	
------	--

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Neaktualu	
-----------	--

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

TAIP	
------	--

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

TAIP	
------	--

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Neaktualu	
-----------	--

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyvinio vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

TAIP	
------	--

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP	
------	--

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

TAIP	
------	--

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

TAIP	
------	--

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

TAIP	
------	--

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

TAIP	
------	--

11. Lyginamasis metodas

(Istatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12. Išlaidų (kaštų) metodas

(Istatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13. Pajamų metodas

(Istatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

13.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

TAIP	
------	--

13.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

TAIP	
------	--

13.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).

TAIP	
------	--

13.4. Su turtu susijusių grynųjų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

TAIP	
------	--

13.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));

TAIP	
------	--

13.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktuali, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Neaktuali	
-----------	--

13.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktuali, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Neaktuali	
-----------	--

13.8. grynųjų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);

TAIP	
------	--

13.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);

TAIP	
------	--

13.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

TAIP	
------	--

14. Išvada dėl vertės

14.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

TAIP	
------	--

14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

TAIP	
------	--

14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

TAIP	
------	--

Direktorius



Audrius Linartas



VALSTYBĖS ĮMONĖ TURTO BANKAS

Vilniaus universitetui
El. paštu: infor@cr.vu.lt
ionas.vengris@cr.vu.lt

2016-10-06 Nr. (15.1-22)-SK4-9641
2016-09-30 Nr. 14300-SR-1378

DĖL VILNIAUS UNIVERSITETO VALDOMO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTAVIMO

VĮ Turto bankas, įvertinęs Vilniaus universiteto 2016-09-30 rašte Nr. 14300-SR-1378 pateiktą informaciją dėl patalpų Šaltinio g. 1a, Vilniuje tinkamumo kitoms, VĮ Turto banko 2016-09-20 rašte Nr. (15.2-22)-SK4-9111 nurodytoms institucijoms, informuoja, kad vadovaujantis Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 149 redakcija) ir Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo, naudojimo, disponavimo juo ir naujo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto įsigijimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“ (toliau – Nutarimas), informuoja, kad neprieštarauja dėl turto Šaltinių g. 1a. Vilniuje, unikalus pastato numeris 1094-0456-1074, galimybių valstybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą investuoti į VšĮ Vilniaus universiteto kapitalą.

Nekilnojamojo turto departamento direktorius

Sergejus Ignatjevas

ORIGINALAS NEBUS SIUNČIAMAS

Audrius Sakalauskas, tel. 85 268 4937, mob. 8671 21367, el. p. Audrius.Sakalauskas@turtas.lt



VALSTYBĖS ĮMONĖ TURTO BANKAS

Vilniaus universitetui
El. paštu: infor@cr.vu.lt
jonas.vengris@cr.vu.lt

2016-09-20	Nr.	(15.2-22)-SK4-9111
2016-08-23	Nr.	13500-SR-1203

Kopija:
BĮ Valstybinei kalbos inspekcijai
El. paštu: d.zemaitis@lrs.lt

BĮ Vilniaus apskrities Gestų kalbos vertėjų centrui
El. paštu: danguole.draguniene@gestuvertejai.lt

BĮ Mokslo ir studijų stebėsenos ir analizės centrui
El. paštu: laura.stacinskiene@mosta.lt

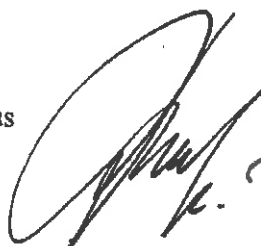
DĖL VILNIAUS UNIVERSITETO VALDOMO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTAVIMO

Valstybės įmonė Turto bankas, pagal kompetenciją išnagrinėjusi Vilniaus universiteto 2016 m. rugpjūčio 24 d. raštu Nr. 13500-SR-1203 pateiktą prašymą ir vadovaudamasi Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 149 redakcija), 10.2 punktu ir Valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo, naudojimo, disponavimo juo ir naujo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto įsigijimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“ (toliau – Nutarimas), 52 punktu, informuoja, kad neprieštarauja dėl rašte 1 lentelėje pateikto turto, nurodyto 1 – 11 pozicijose imtinai ir 13 pozicijoje galimybių valstybei nuosavybės teise priklausančių nekilnojamąjį turtą investuoti į VŠĮ Vilniaus universiteto kapitalą.

Valstybės įmonė Turto bankas yra nustatęs kitų valstybės institucijų poreikį administracinės paskirties patalpoms, nurodytoms 1 lentelės 12 pozicijoje – pastatas Šaltinių g. 1a, Vilniuje. Maloniai prašome susisiekti su BĮ Valstybinės kalbos inspekcijos Bendrųjų reikalų ir

finansų skyriaus teisininku Dainiumi Žemaičiu (tel. nr. 8602 01447, 852 610180, el. paštu d.zemaitis@lrs.lt), BĮ Vilniaus apskrities Gestų kalbos vertėjų centro direktore Danguole Dragūniene (tel. nr. 8672 70462, 852 647137, el. paštu danguole.draguniene@gestuvertejai.lt), BĮ Mokslo ir studijų stebėsenos ir analizės centro direktorės pavaduotoja Laura Stračinskienė (tel. nr. 852 430414, el. paštu laura.stacinskiene@mosta.lt), ir, esant poreikiui, sudaryti tinkamas sąlygas apžiūrėti patalpas bei suteikti jiems visą su patalpomis susijusią informaciją, kad jos galėtų priimti sprendimą dėl patalpų (ne)tinkamumo jų institucijų veiklai vykdyti. Šių institucijų raštu gautus atsakymus prašytume pateikti VĮ Turto bankui, kad galėtume priimti galutinį sprendimą dėl Jūsų patikėjimo teise valdomo turto investavimo.

Nekilnojamojo turto departamento direktorius



Sergejus Ignatjevas

ORIGINALAS NEBUS SIUNČIAMAS

Audrius Sakalauskas, tel. 85 268 4937, mob. 8671 21367, el. p. Audrius.Sakalauskas@turtas.lt

Valstybės įmonė
Kęstučio g. 45
LT-0824 Vilnius

Tel.: (8-5) 278 0900, 278 0909
Faks (8 5) 275 1155
El. p. info@turtas.lt
<http://www.turtas.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 112021042
PVM mokėtojo kodas LT 120210411



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Švietimo ir mokslo ministerijai

2017-12- Nr. (27.18-02)-5K-1722251)-6K-
Į 2017-11-28 Nr. SR-5086

DĖL VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO DERINIMO

100 Atkurtai
Lietuvai

Finansų ministerija pagal kompetenciją išnagrinėjo Švietimo ir mokslo ministerijos kartu su raštu pateiktą derinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl valstybės turto investavimo ir viešosios įstaigos Vilniaus universiteto savininko kapitalo didinimo“ projektą ir informuoja, kad projektui pastabų ir pasiūlymų neturi.

Finansų viceministras

Darius Sadeckas

L. Raibienė, tel. (8 5) 2390 198, el.p. Laimute.Raibiene@finmin.lt

18150768036138548.docx



LIETUVOS RESPUBLIKOS KONKURENCIJOS TARYBA

Biudžetinė įstaiga, Jogailos g. 14, LT-01116 Vilnius, tel. (8 5) 212 7797, faks. (8 5) 212 6492, el. p. taryba@kt.gov.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188668192

Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministerijai
El. p. smmin@smm.lt

2017-12- Nr. (9.8-35) 6V-
į 2017-11-28 Nr. SR-5086

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO NR. 17-13673
DERINIMO**

Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba, išnagrinėjusi Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministerijos 2017 m. lapkričio 28 d. raštu Nr. SR-5086 pateiktą derinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl valstybės turto investavimo ir viešosios įstaigos Vilniaus universiteto savininko kapitalo didinimo“ projektą, pagal kompetenciją pastabų neturi.

Pirmininkas

Šarūnas Keserauskas



VALSTYBĖS ĮMONĖ TURTO BANKAS

Švietimo ir mokslo ministerijai
El. p.: smmin@smm.lt

2017-12- Nr. (15.4-22)-SK4-
Į 2017-11-28 Nr. SR-5086

DĖL TEISĖS AKTO PROJEKTO NR. 17-13673 DERINIMO

Valstybės įmonė Turto bankas, pagal kompetenciją išnagrinėjusi Švietimo ir mokslo ministerijos 2017 m. lapkričio 28 d. raštu Nr. SR-5086 pateiktą derinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl valstybės turto investavimo ir viešosios įstaigos Vilniaus universiteto savininko kapitalo didinimo“ projektą Nr. 17-13673, informuoja, kad dėl nutarimo projekto tikslo, priemonių ir galimų pasekmių pastabų ir pasiūlymų neturi.

Valstybės nekilnojamojo turto strategijos įgyvendinimo skyriaus vadovas,
laikinai atliekantis Valstybės nekilnojamojo turto strategijos departamento
direktorius funkcijas

Algirdas Stumbrys

Audrius Navickas 85 268 4930

ORIGINALAS NEBUS SIUNČIAMAS



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŪKIO MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, Gedimino pr. 38, LT-01104 Vilnius, tel. 8 706 64 845, 8 706 64 868,

faks. 8 706 64 762, el. p. kanc@ukmin.lt, <http://ukmin.lrv.lt>.

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188621919

Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo
ministerijai

2017-12-
į 2017-11-28

Nr. (37.2-35E)3-
Nr. SR-5086

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL VALSTYBĖS TURTO INVESTAVIMO IR VIEŠOSIOS ĮSTAIGOS VILNIAUS UNIVERSITETO SAVININKO KAPITALO DIDINIMO“ PROJEKTO DERINIMO

Ūkio ministerija, pagal kompetenciją išnagrinėjusi Jūsų 2017 m. lapkričio 28 d. raštu Nr. SR-5086 išvadoms gauti pateiktą Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl valstybės turto investavimo ir viešosios įstaigos Vilniaus universiteto savininko kapitalo didinimo“ projektą, informuoja, kad pastabų ir pasiūlymų projektui neturi.

Ūkio ministerijos kancleris

Nerijus Rudaitis

Arturas Čaplikas, tel. 8 706 64838, el. p. arturas.caplikas@ukmin.lt

100 Atkurtai
Lietuvai

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.16/07-611

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS, Į.K. 211950810

VERTINAMAS TURAS: PASTATAS- KNYGŲ SAUGYKLA, ESANTI VALSTYBINIO ŽEMĖS SKLYPO
DALYJE

TURTO BUVIMO VIETA: VILNIUS, SAULĖTEKIO AL. 9A

VERTINIMO DATA: 2016-07-19

TURTO VERTINTOJAS: AISTĖ BRUSOKIENĖ

Ataskaitoje yra 36 lapai ir 55 priedų lapai, iš viso 91 lapas.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.



ATASKAITOS Nr.16/07-611 SANTRAUKA

Užsakovas, asmens kodas	VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS, į.k. 211950810
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Užsakovo buveinė/adresas/kontaktiniai duomenys	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel. : (8 5) 268 7000
Vertinamas turtas	Pastatas-knygų saugykla, esanti valstybinio žemės sklypo dalyje
Turto adresas	Vilnius, Saulėtekio al. 9a
Vertės nustatymo data	2016-07-19
Turto apžiūros data	2016-07-19
Ataskaitos surašymo data	2016-08-16
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)

Valstybinio žemės sklypo (kuriame yra vertinamas pastatas, adresas Vilnius, Saulėtekio al. 9) individualūs požymiai ir kiti duomenys

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalūs numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha
Žemės sklypas/ Kita (visuomeninės paskirties teritorijos)	0101-0025-1109	0101/0025:1109 Vilniaus m. k.v.	1/26564	32.5534 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus			
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555			
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Įregistravimo pagrindas	1996-12-12 Savivaldybės valdybos sprendimas Nr. 2044V 2006-11-20 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-11282-01 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)			
Patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927 Įregistravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.) Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.			
Kitos daiktinės teisės	Kiti servitutai (lamaujantis), 3.9301 ha; Teisė žemės sklypo dalyje neatlygintinai įrengti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 3.9301 ha;			
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis; Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810; terminas : Nuo 2007-03-27 iki 2097-02-02; plotas - 30.6744 ha Sudaryta panaudos sutartis; Panaudos gavėjas - Viešoji įstaiga "Saulėtekio slėnis", a.k. 126224832; terminas : Nuo 2007-03-27 iki 2106-03-26; plotas - 1.879 ha			
Žymos	Sudaryta jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis; Įregistravimo pagrindas: 2009-02-12 Jungtinės veiklos sutartis Nr. BS-10000-100			
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	XXXIII. Rekreacinės teritorijos, 0.1412 ha; XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, 0.1412 ha XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, 7.0153 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, 4.381 ha; IX. Dujotiekių apsaugos zonos, 0.3072 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, 3.7566 ha; I. Ryšių linijų apsaugos zonos, 0.5662 ha; XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, 2.5333 ha; XXVI. Miško naudojimo apribojimai, 13.6548 ha.			
Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai - Registro Nr. 10/201132, Nr. 10/201133, Nr. 10/269508, Nr. 10/201129.			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastro duomenų likslinimas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) Uždaroji akcinė bendrovė korporacija "Matininkai", a.k. 121913439; Nuo 2016-04-13			

Pastato Individualūs požymiai ir kiti duomenys

Adresas	Vilnius, Saulėtekio al. 9a				
Registro numeris	10/201133				
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalūs numeris	Statybos metai	Žymėjimas plane	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas - Knygų saugykla / Sandėliavimo	1099-2028-4019	1992	1F1g	440.70 kv. m	Visas (1/1)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	Pažyma, 1993-06-11				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė; Patikėtinis - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810; Aprašymas: Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui. Įregistravimo pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97 2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217 2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217				
Juridiniai faktai	Irašų nėra				
Žymos	Irašų nėra				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Irašų nėra				
Registro pastabos ir nuorodos	Irašų nėra				

Pastaba	Prie nekilnojamojo turto objekto priklausančių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turto ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jei negali būti parduodami, priskiriami priklausiniai, kurie aprašyti ataskaitos 1.5. punkte „Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas“
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.
Vertinimo metodai	Lyginamasis ir pajamų metodas

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, pastato-knygų saugyklos (u.nr. 1099-2028-4019), esančios valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 9a, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra **84 000 Eur (aštuoniasdešimt keturi tūkstančiai eurų)**.

[vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaiciuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbeigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunkčūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kėlimo tendencijų.

Turto vertintojas: Aistė Brusokienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

Nr.000029, išduotas 2014 m. liepos mėn. 29 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Jolanta Tilvikienė

[rašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis

asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	5
1.1. BENDROSIOS SAVOKOS.....	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS.....	6
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS	6
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	6
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS.....	6
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS.....	7
1.7. TYRIMO APIMTIS	7
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA.....	7
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	7
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	8
2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS.....	9
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIDOS.....	9
2.2. SPECIALIOS PRIELAIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS.....	9
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	10
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI.....	10
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	12
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA.....	12
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	17
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	18
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	18
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMIAI	21
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS.....	23
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	23
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	23
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	25
5.5. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI	27
5.5. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMO REZULTATAI.....	35
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS.....	36

PRIEDAI

1.1.	TURTO APŽIŪROS AKTAS
1.2.	TECHNINĖ UŽDUOTIS
1.3.	NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS
1.4.	KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS KOPIJA
1.5.	VALSTYBINIO ŽEMĖS SKLYPO PANAUDOS SUTARTYS
1.6.	PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA
1.7.	NUOSAVO IR SKOLINTO KAPITALO DALIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS
1.8.	NUOSAVO KAPITALO PELNINGUMO RODIKLIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2013).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹
- **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.²
- **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.¹
- **Priverstinio pardavimo vertė** – suma, kuri galėtų būti gauta už turtą, kai dėl bet kokios priežasties pardavėjas yra verčiamas perduoti savo turtą.²
- **Nepivaldomasis 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.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.³
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.⁴
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁵
- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.¹

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Europos vertinimo standartai; VII –asis leidimas, 2012

³ Dėl Lietuvos respublikos vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1049 „dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo, 2011 m. vasario 23 d. Nr. 234

⁴ LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

- **Sandėliavimo paskirties pastatai** - pastatai, kurių tiesioginė paskirtis - ką nors laikyti (sandėliuoti): saugyklos, bendro naudojimo sandėliai, specialūs sandėliai, kiti pastatai, naudojami produkcijai laikyti.²
- **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.

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. ataskaitos 4.1 skyrių). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Palangos g.4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). [rašymo] turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintoja Aistė Brusokienė, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000029. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 032023, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai pareiškia, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių [jį], taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETO, į.k. 211950810, užsakymu, kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas, esantis valstybinio žemės sklypo (u.nr. 0101-0025-1109) dalyje. Nuosavybės teisė į pastatą - knygų saugyklą (u.nr. 1099-2028-4019), esančią Vilnius, Saulėtekio al. 9a.

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: elektros įvadas ir elektros instaliacija, miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir sistemos.

¹ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868);

² Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS PAGAL JŲ NAUDOJIMO PASKIRTĮ“

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Vertintojas kartu su užsakovo atstovu apžiūrėjo turtą 2016 m. liepos 19 d. Turto vertė nustatyta 2016 m. liepos 19 d. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2016 m. rugpjūčio 16 d.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2016) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt;
- Patvirtintos UAB Inreal vertinimo taisyklės.

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos priedus);
- Kadastrinių matavimų bylų kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Valstybinio žemės sklypo panaudos sutarčių kopijos (žiūr. ataskaitos priedus).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, [jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatą kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinamas pastatas, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygomis, bus perleistos naujiems pastatų savininkams.
- Kadangi nėra nustatyta sklypo naudojimosi tvarka, turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad Vilniaus universitetui išnuomota 30,6744 ha ploto žemės sklypo dalis yra po vertinamu pastatu ir aplink jį ir yra pakankama, kas užtikrintų patogų priėjimą / privažiavimą prie vertinamo pastato bei tinkamą jo eksploatavimą;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios institucijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai nealiko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvimi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3 Ribojančios sąlygos

- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovo atstovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną;
- Vertintojas naudojosi užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų;
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data;
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu;
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą;
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka;
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.

- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

Parengė: UAB „Inreal“ analitikai

Ekonomika

Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui ir užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia bei disponuojamosios pajamos. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas.

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

Nekilnojamojo turto rinka

2016-ųjų metų pirmąjį pusmetį nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių daugėjo visuose segmentuose. Remiantis VL „Registru centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 15 662 butai – 21,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas 4 551 individualus namas – 10,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 30 335 žemės sklypai – 17,5 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.

„Pigių pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliauja į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Galima daryti prielaidą, kad dalis dabartinio rinkos aktyvumo yra dirblinai sukelta būtent „pigių pinigų“ efekto, o ne fundamentaliais rodikliais grįsto ekonomikos augimo, todėl viskas labai greitai subliūkštų, pasikeitus bankų finansavimo politikai.

Sostinėje šiuo metu yra didžiausias pavojus sulaukti dar vieno būsto kainų burbulo, nes greta „pigių pinigų“ aplinkos yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys atlyginimai – t.y. faktoriai skatinantys paklausos augimą. Todėl nestebina, kad butų rinkos aktyvumas Vilniuje antrąjį šių metų ketvirtį buvo didžiausias per keletą metų – pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 2 845 butai.

Vilniaus būsto rinką nuo perkaitimo iš dalies gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų taip amortizuodami galimą rinkos kaitimą. Vis dėlto, 2016 metų I-ąjį pusmetį vystytojai Vilniuje buvo mažiau aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 1530 butų, o tai yra maždaug ketvirtadaliu mažiau nei 2015 metų I-ąjį pusmetį. Tuo tarpu naujos statybos butų per tą patį laikotarpį buvo parduota 2088, ir tai yra apie 19 proc. daugiau nei prieš metus.

Bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje sumenko iki maždaug 3620. Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis šiais metais laikosi žemiau 1 – vystytojai gali tikėtis vidutinio dydžio projektą realizuoti per mažiau nei metus laiko, o tai turėtų skatinti nuosekliai didinti pardavimo kainas. Per šešis šių metų mėnesius naujos statybos butų kainos didėjo visuose segmentuose: ekonominėje klasėje padidėjo 4,4 proc. iki 1360 EUR/kv.m, vidutinėje – 1,2 proc. iki 1 720 EUR/kv.m, o prestižinėje – 7,5 proc. iki 2 730 EUR/kv.m.

Kituose miestuose pirmąjį šių metų pusmetį būsto rinka taip pat buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. Kaune, Klaipėdoje, Palangoje, Neringoje daugėjo NT sandorių, vystytojai buvo aktyvesni – rinkai pasiūlė daugiau naujų butų, buvo stebimas jų kainų kilimas. Nors fundamentalių priežasčių kituose miestuose augti NT rinkoms yra mažiau nei Vilniuje, tačiau panašu, kad ir ten vis labiau pradeda veikti

„pigų pinigų“ efektas.

2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimties verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158 240 kv.m nuomojamo ploto. Toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį laisvų biuro plotų Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Tačiau vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68 000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. 2017 metais rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74 200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną, greičiausiai, bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9 900 kv.m., statybos. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc.

2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas 2 000 kv.m ploto verslo centras. Per pusmetį vakansijų lygis, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo 1,6 proc. ir pasiekė 13,8 proc.

Teigiamos tendencijos prekybos segmente skatina NT vystytojus drąsiau atsigręžti į šį sektorių. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo baigti 20 000 kv.m prekybos centro Nordika (II etapo) statybos darbai. Vyko dviejų prekybos centrų statybos: Vilniuje Parkas Outlet rekonstrukcija bei naujas plėtros etapas, kuris papildys prekybos centrą 3 000 kv.m ir Mega prekybos centro plėtra Kaune, po kurios rinkai bus pasiūlyta apie 30 000 kv.m papildomo prekybinio ploto.

Apie planus plėtoti naujus prekybos centrus yra paskelbęs Latvijos prekybos tinklas Depo, planuojantis bent penkių prekybos centrų plėtrą Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje, VPH, planuojanti prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro, Lords LB Asset Management, planuojanti prekybos centro plėtrą Vilniuje, Markučiuose. Taip pat planuose dar yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Pramonės segmente nuotaikos niūresnės. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo užbaigtos logistikos centrų Vilniuje (Woodline 4800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m) statybos. Naujų modernių logistikos centrų nuomai per pastarąjį laikotarpį nebuvo pradėta statyti. Kiek aktyviau buvo statomi sandėliai savo reikmėms. 2015-2016 metais „build to suit“ tipo sandėlius pasistatė ar pradėjo statyti Vilniuje logistikos bendrovė „Rhenus svoris“ (12 000 kv.m), farmacininkė „Entafarma“ (12 000 kv.m), orlaivių remonto bendrovė „Litcargus“ (3 000 kv.m), Kaune alaus gamintojas „Volfas Engelman“ (7 000 kv.m), gamybos bendrovė „Kitron“ (5 000 kv.m), prekybos įmonė „LIDL“ (43 000 kv.m), logistikos bendrovė „DPD“ (5 000 kv.m), Klaipėdoje „ANI plast“ (6 500 kv. m).

Vertinant ateities perspektyvas, vieninteliame Vilniuje galima išvystyti potencialo naujiems moderniems logistikos centrams atsirasti, nes paklausa sandėliavimo patalpoms išlieka stipri, neišnuomotų plotų vos keli procentai. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaisvintų patalpų ir naujos plėtros vakansijų rodiklis pasiekė 16-17 proc., o tai rimtas signalas, kad sandėliavimo rinką darosi perteklinė, ypač kai vakansijų rodiklis nemažėja jau kuris laikas.

2016 metų pirmąjį pusmetį stipriai išaugo teritorijų, kuriose galima vystyti NT projektus, paklausa. Per analizuojamą laikotarpį Lietuvoje buvo sudaryti ne mažiau kaip 25 brangesni nei 1 mln. EUR sandoriai, kurių metu įsigyta teritorijų plėtrai už maždaug 76,4 mln. EUR. Pagal investicijų sumų pasiskirstymą, teritorijų plėtrai įsigijimas 2016 metų pirmąjį pusmetį sudarė 29 proc. visų investicijų, o tai yra didžiausias rodiklis po krizės.

Didžiausia paklausa teritorijoms plėtrai – Vilniuje. 2016 metų pirmąjį pusmetį sostinei teko apie 58,5 mln. EUR arba 76 proc. visų investicijų, nukreiptų į teritorijų plėtrai įsigijimus Lietuvoje. Vystytojai Vilniuje vis drąsiau investuoja į didesnius ir ilgalaikius plėtros projektus. Jei 2015 metais didesnės nei 1 ha teritorijos plėtrai sudarė apie 35 proc. visų analizuojamų sandorių, tai 2016 metų pirmąjį pusmetį tokių įsigijimų

proporcija išaugo iki 64 proc. Dažnu atveju įsigijami objektai nėra statyboms paruošti plyni laukai, o priešingai – jau egzistuojantys įvairios paskirties NT. Pastarųjų teritorijų plėtra yra sudėtingesnė ir reikalauja daugiau pasiruošimo bei patirties.

Konversija – neišnaudota plėtos galimybė

Šiuo metu esančios nekilnojamojo turto (NT) rinkos sąlygos ir vykstantys miestų struktūros pokyčiai sukuria idealias sąlygas konversijos projektams įgyvendinti. Augantis konversijų skaičius įpareigoja bent trumpai aptarti pagrindinius tokių projektų teikiamus privalumus bei trūkumus – pagrindines teises grėsmes.

Aptariant privalumus, galima išskirti tai, kad konversija sukuria sąlygas išspręsti užstatomo ploto, esančio patraukliose miestų dalyse, trūkumą. Be to, buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių konversija leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Galiausiai, atkuriamosios konversijos (jei statiniai, nekeičiant jų esminių istorinių architektūrinių sprendinių iš naujo pritaikomi komercinei ar gyvenamajai veiklai) atveju yra išlaikomi ir urbanistiškai vertingi vystomos teritorijos architektūriniai sprendiniai, turintys potencialo sukurti pridėtinę NT projekto vertę, ypač patrauklią su turizmu susijusiai komercinei veiklai.

Be ekonominių prielaidų yra ir teisinių paskatų. Lietuvos teisės aktai neįpareigoja teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtinti teritorijų konversijos sąlygų. Nesant įtvirtinto teritorijos vystymo tęstinumo, net ir naujai rengiamuose miestų bendruosiuose planuose galime išvystyti ne teritorijų planavimą, o esamo užstatymo atvaizdavimą. Taigi, konversijai patraukliose zonose (tankiai užstatytose pramonės ar sandėliavimo kompleksų teritorijose) neretai matysime faktinius užstatymo rodiklius atitinkančius reglamentus. Tai savo ruožtu garantuos aukštesnį užstatymo reglamentus, didinančius projekto grąžą.

Nepaisant teikiamų privalumų, būtina akcentuoti konversijos keliamas grėsmes. Plačiau neaptariant išorinių grėsmių finansų sektoriams bei bendrai šalies rinkos situacijai, kurios gali gerokai pakoreguoti ne tik šiuo metu palankų paklausos-pasiūlos santykį, tačiau gaunamą investicijų kiekį, iš jų gaunamą grąžą bei kitus esminius rinkos rodiklius, – konversija gali pateikti daug nenumatytų iššūkių: nuo papildomų teritorijų planavimo dokumentų rengimo iki teisminių ginčų su trečiaisiais asmenimis. Šiuo atžvilgiu, pačia skaudžiausia aplaidumo pasekme gali būti ne papildomi kaštai, o sugaištas laikas, ypač aktualus besikeičiančios rinkos atžvilgiu.

Konversija, priešingai nei visiškai nauja teritorijos plėtra, teikia papildomų grėsmių – visada reikia turėti omenyje pagrindinį skirtumą, kad konversija – jau esamo užstatymo pertvarkymas ir keitimas. Dėl šios priežasties kartu su įsigijamu turtu, įsigijama ir visa šio turto istorija bei iš jos kylantys įsipareigojimai, papildantys įprastinę statybos projekto riziką.

Taigi, visą konversijos projektų teikiamą naudą minimalia rizika galima pasiimti tinkamai investuojant ne tik į pačią statybą, tačiau ir į kiekvieną žingsnį, žengtą iki statybos pradžios ir tokiu būdu užkertant kelią projektui išsitęsti laike, taip sumažinant jo rizikingumą dėl besikeičiančių rinkos sąlygų.

Šiaulių banko Rinkų ir išdų departamento direktorius

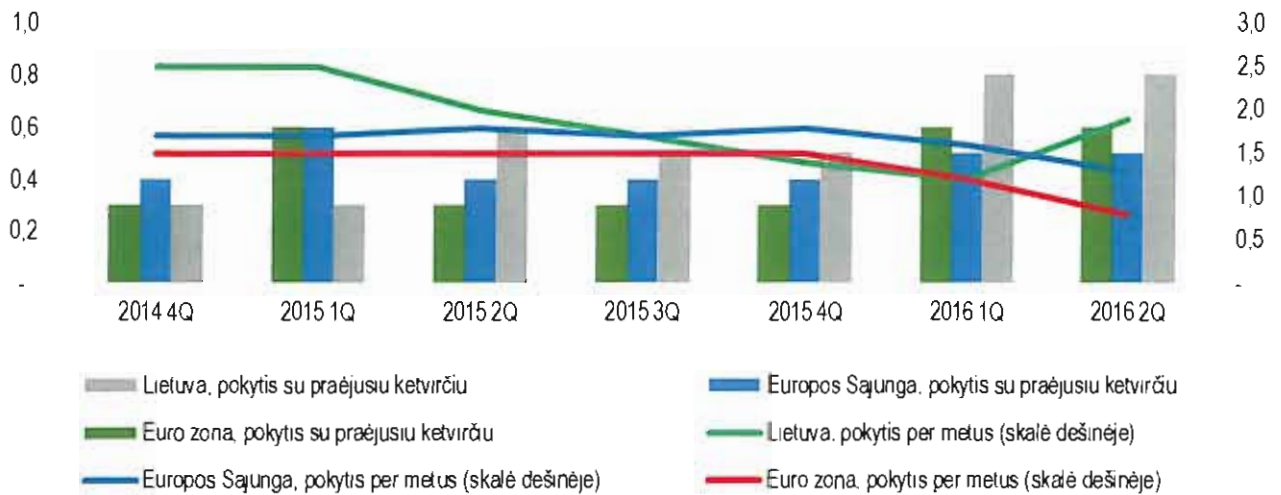
LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksmų galimą neigiamą įtaką.

Pasaulio ekonomikos raida tebėra netolygi, tad centriniai bankai toliau ieško efektyvių skatinančios monetarinės politikos sprendimų. Antrąjį šių metų ketvirtį euro zonos ūkis paaugo greičiausiai per paskutinius kelerius metus, tačiau regiono ekonomika šiais metais turėtų ūgtelėti apie 1,5 proc. – spartesnio augimo nesitikima. Didėjantis vidaus vartojimas, skatinamas mažų palūkanų aplinkos, sumažėjusios žaliavų kainos, augančios mažmeninės prekybos pardavimo pajamos – faktoriai leidžiantys prognozuoti tolimesnį euro zonos ekonomikos stabilų augimą. Vis dėlto yra ir ūkio lėtėjimo ženklų: nepakankamas investicijų augimas, nemažėjantis valstybių įsiskolinimo lygis ar blogėjantys verslo apklausų rezultatai. Riziką euro zonos ekonomikos augimo perspektyvoms kelia ne tik kelerius metus jau sprendžiami, bet ir nauji

geopolitiniai įvykiai ar veiksniai – numatomas Jungtinės Karalystės pasitraukimas iš Europos Sąjungos, euro zonos bankų sektoriaus „svyruojantis“ stabilumas ar JAV prezidento rinkimai.

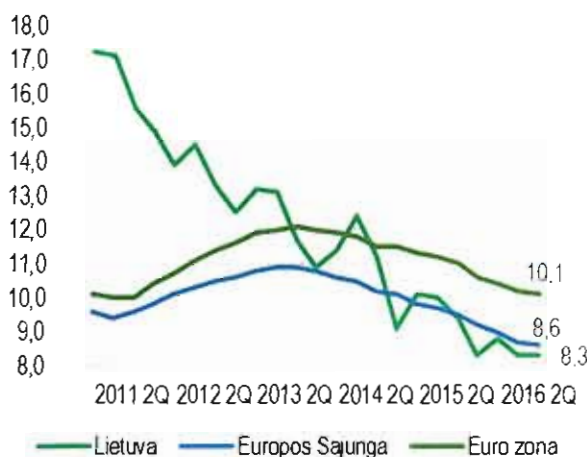
Išlaidų metodu įvertinto realiojo BVP kaita, proc.



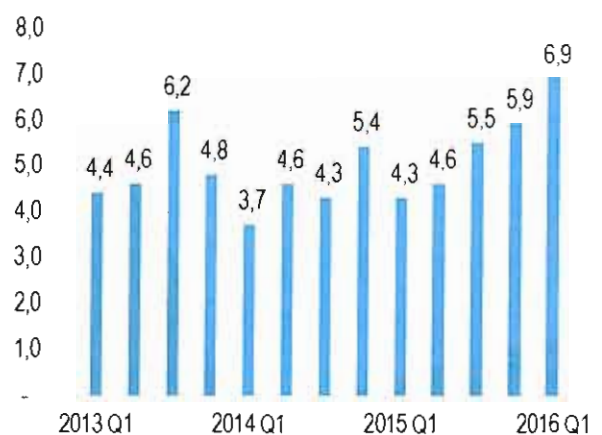
Šaltinis: Bloomberg

Lietuvos ekonomikos tendencijos šių metų pirmąjį pusmetį nenuvylė. Ūkis užtelėjo 2,5 proc. metiniu tempu. Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui bei užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Mažėjant palūkanoms už paskolas, auga ir namų ūkių disponuojamosios pajamos. Trumpuoju laikotarpiu neigiamai vartotojų lūkesčius paveiks svaro, silpnėjančio euro atžvilgiu, įtaka gaunamoms pajamoms iš Jungtinės Karalystės. Dar didesnę poveikį Lietuvos ūkis jus prasidėjus realiam Jungtinės Karalystės išstojimui iš ES. Įvertinus galimą neigiamą išorės veiksnių įtaką, Lietuvos BVP augimas neturėtų viršyti 2,5 proc. augimo šiais metais.

Vidutinis nedarbo lygis, proc.



Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis Lietuvoje (be individualių įmonių), proc.

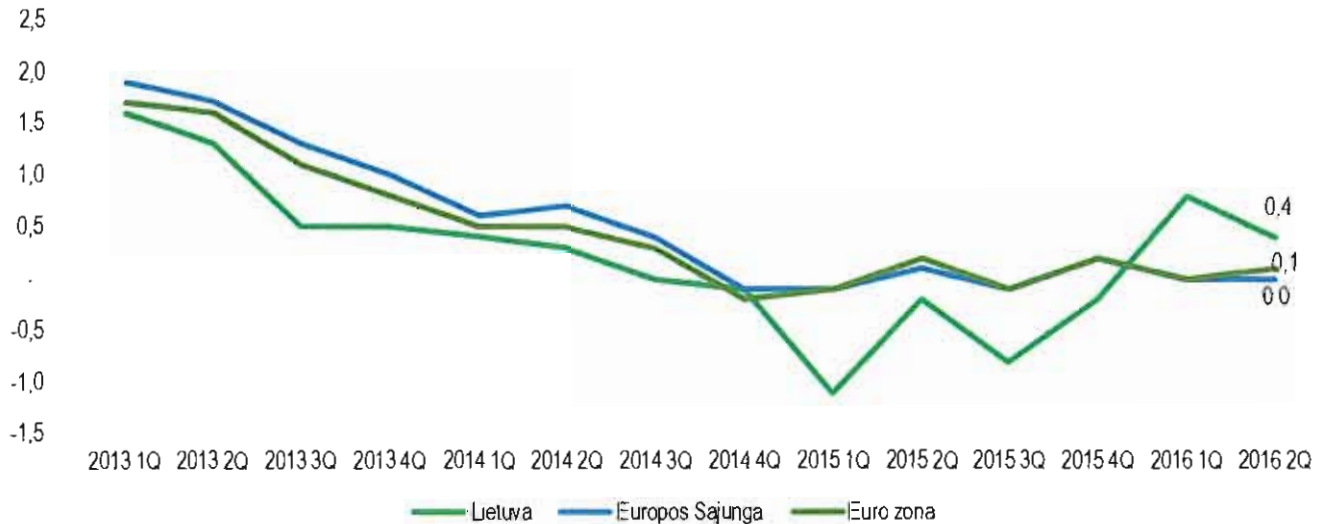


Šaltinis: Bloomberg, Lietuvos statistikos departamentas

Pernai vidutinės prekių ir paslaugų kainos mažėjo, tačiau šiais metais grįžo teigiama metinė infliacija. Pirmąjį ketvirtį ji siekė 0,8 proc., o antrąjį – sulėtėjo iki 0,4 proc. Prognozuojamos žaliavų kainų tendencijos išlieka palankios vartotojams, bet, grįžusios į prieš metus buvusį

lygį bendro kainų lygio žaliavų kainos taip stipriai nebemažins. Kaip ir pernai, vartotojai pastebi didžiausius kainų šuolius paslaugų sektoriuje. Tai lemia pagrindinis BVP variklis – didėjanti vidaus paklausa. Tikėtis nedidelės teigiamos infliacijos Lietuvoje leidžia ir prognozuojama maža infliacija euro zonoje. Įvairios institucijos 2016 m. numato teigiamą, tačiau artimą nuliui infliaciją euro zonoje. Lietuvoje vartotojų optimizmą turėtų mažinti didėjančios kainos, nors infliacijos lygis šiais metais sieks tik iki 1,0 proc.

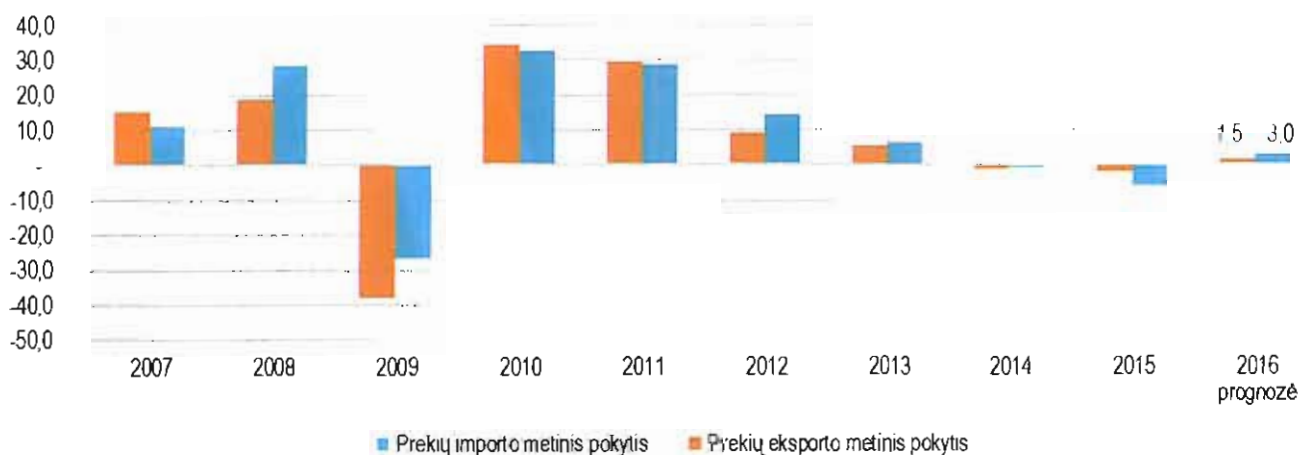
Vidutinė metinė infliacija, proc.



Šaltinis: Bloomberg

leškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas. Eksporto, nukreipto į Rytus, padėtis tapo gana stabili. Labai sumažėjusi 2015 m. (krito trečdaliu), dabar eksporto į Rusiją vertė iš esmės nesikeičia. Dėl vis dar galiojančių prekybos ribojimų prekių ir paslaugų eksporto potencialas į šią šalį bus labai ribotas. Metų pradžioje buvo tikimasi, kad palankesnė tarptautinė aplinka turėtų gerinti eksporto į ES ar kitas Vakarų šalis rodiklius. Tačiau persiorientavimas nėra toks greitas, todėl tikėtina, kad palaipsniui atsigauantis eksportas nepajėgs nustebinti ir stipriai paspartinti Lietuvos ekonomikos plėtros 2016 metais.

Prekių eksporto ir importo metiniai pokyčiai, proc.

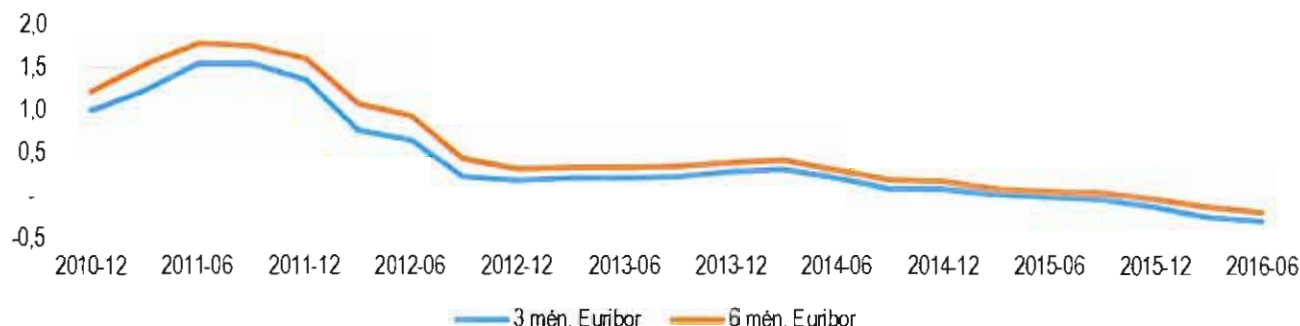


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

Europos centrinis bankas tęsia skatinamąją pinigų politiką – ECB sumažino palūkanų normas iki naujų rekordinių žemumų bei ėmėsi didesnės apimties papildomų priemonių, skatinančių infliacijos ir jos lūkesčių tendencijų pokytį bei tvaraus euro zonos šalių ūkio augimą. Tokia ECB pinigų politika prisideda prie to, kad pastaruoju metu įmonės ir namų ūkiai turi daugiau ir paprastesnių galimybių finansuoti veiklą

ir vartojimą. Lietuvoje per paskutinius kelerius metus naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma sumažėjo apie 0,5 proc. Ateities lūkesčiai dėl žemų palūkanų aplinkos skatins bankų klientus priimti naujų finansinių įsipareigojimų; bankų paskolų portfelis šiais metais, tikėtina, didės bent 3,5 proc. (2015 m. didėjo 2,4 proc.).

3 ir 6 mėn. Euribor nuo 2011m., proc.



3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas – knygų saugykla, esanti valstybinio žemės sklypo dalyje yra Vilniuje, Saulėtekio al. 9a, Antakalnio seniūnijoje, šalia Vilniaus ir Vilniaus Gedimino technikos universitetų. Aplinkinėje vietovėje vyrauja įvairios paskirties pastatai: gyvenamieji, mokslo, sandėliavimo ir kt. Turto apžiūros dieną vertinamas pastatas buvo naudojamas pagal paskirtį. Vertinamo turto išplanavimas, pastato konstrukciniai elementai, pastato paskirtis, buvimo vieta, sumontuota inžinierinė įranga, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas pagal esamą sandėliavimo paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹ Tarplautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas

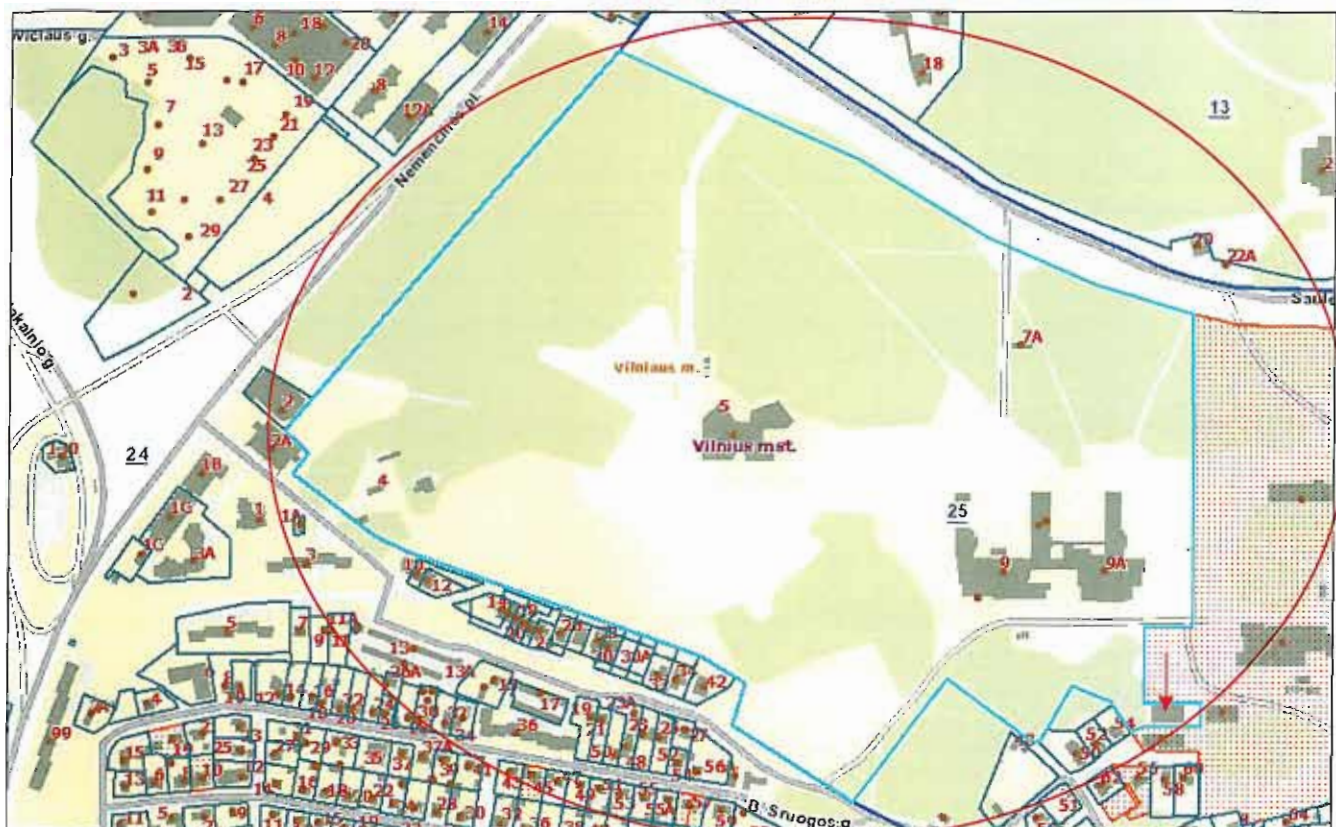


Vertinamas turtas – pastatas-knygų saugykla, esanti valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 9a. Aplinkinėje vietovėje vyrauja įvairios paskirties pastatai: gyvenamieji, mokslo, sandėliavimo ir kt. Turtas yra Vilniaus miesto, Antakalnio seniūnijoje, kvartale apribotame Saulėtekio alėjos, Nemenčinės plento, Žirgo ir Šatrijos Raganos gatvių. Greta sandėlio įsikūrę Vilniaus Universitetas ir Vilniaus Gedimino technikos universitetas, netoliese taip pat įsikūrusi Vilniaus universiteto tarptautinio verslo mokykla, parduotuvė "IKI Plytinė", „Lukoil“ degalinė. Patogus susiekimas su miesto centru ir kitomis miesto dalimis tiek visuomeniniu transportu (artimiausios viešojo transporto stotelė - „Gedimino technikos universitetas“ – Saulėtekio alėjoje, tiek individualiu transportu. Atstumas iki miesto centro 6,2 km.

Vertinamas pastatas – knygų saugykla yra 32.5534 ha ploto valstybiniame žemės sklype. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Nustatyta valstybinė žemės patikėjimo teisė; Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927. Sudaryta panaudos sutartis, Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810; terminas : Nuo 2007-03-27 iki 2097-02-02; plotas - 30.6744 ha. Žemės sklype yra daug pastatų ir inžinerinių statinių. Naudojimosi tvarka nėra nustatyta, ir vertinamam pastatui nėra priskirta konkreti sklypo dalis.

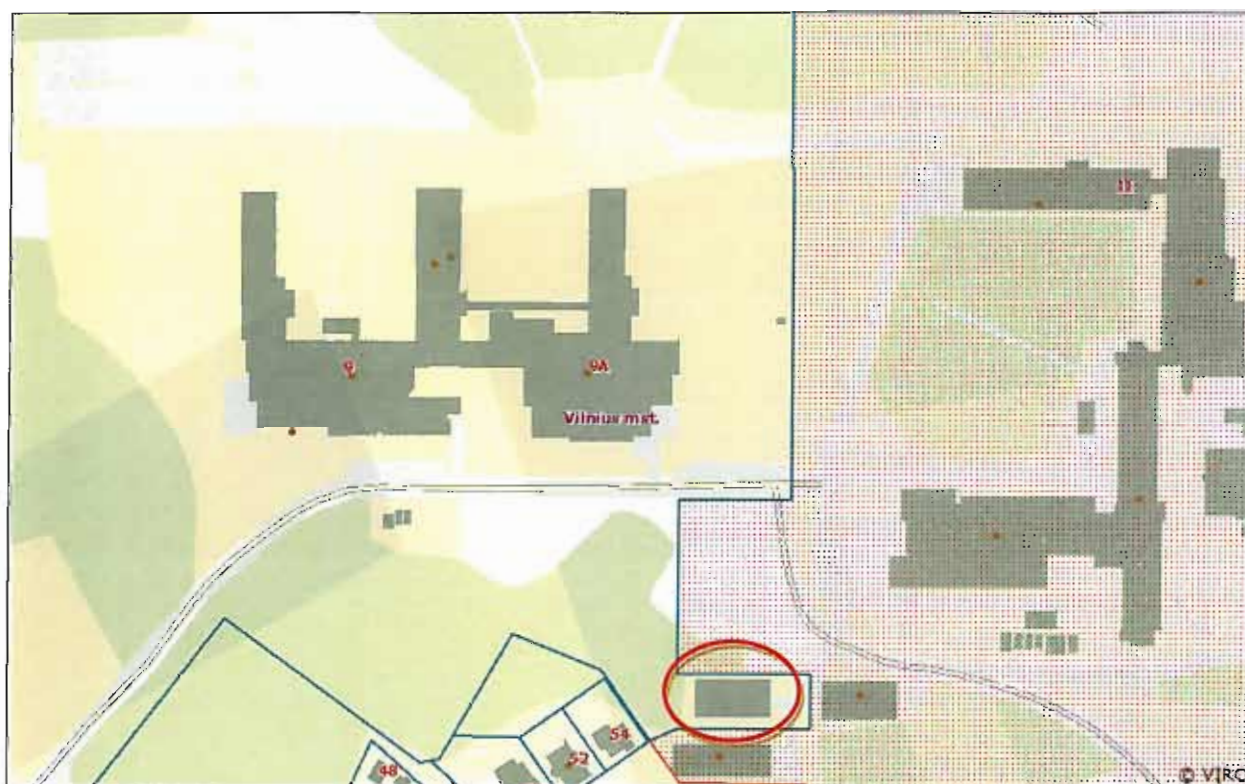
Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklypui nustatytos kitos daiktinės teisės: Kiti servitutai (tarnaujantis), 3.9301 ha; Teisė žemės sklypo dalyje neatlygintinai įrengti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 3.9301 ha.

Žemės sklypo plane pažymėtoje linijomis ir skaičiais 29-58, 25, 26, 59, 60, 28, 61 - 69 neatlygintinai eiti ir važiuoti bet kuriuo paros metu. Taip pat nustatytos Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: XXXIII. Rekreacinės teritorijos, 0.1412 ha; XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai , 0.1412 ha XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, 7.0153 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, 4.381 ha; IX. Dujotiekių apsaugos zonos, 0.3072 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, 3.7566 ha ; I. Ryšių linijų apsaugos zonos, 0.5662 ha; XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, 2.5333 ha; XXVI. Miško naudojimo apribojimai, 13.6548 ha.



Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas yra netaisyklingos formos, reljefas – nelygus.

Komunikacijos: komunalinis vandentiekio ir kanalizacijos įvadai, elektros įvadas, šilumos tinklų įvadai. Privažiavimas prie vertinamo pastato – gruntiniu keliuku.



Vertinamas pastatas – knygų saugykla plane pažymėtas indeksu 1F1g, pastato statybos metai – 1992. Pastatas yra 440,70 kv.m bendro ploto, vieno aukšto. Pagrindinės pastato konstrukcijos: pamatai – gelžbetonio, sienos – metalas su karkasu, pertvaros – plytų mūras, stogas – šlaitinis, stogo danga – metalas, langai – medinių rėmų su paprastais stiklais, įėjimo vartai – metaliniai, vidaus durys – skydinės.

Komunikacijos ir inžinerinė įranga: miesto vandentiekio ir miesto kanalizacijos įvadai ir sistemos, elektros įvadas ir instaliacija. Pastate įrengtas san. mazgas. Vertinimo dieną pastate sumontuoti metaliniai stelažai (knygų lentynos), kurie gali būti išmontuoti iš sandėlio.

Pastato – knygų saugyklos išorės ir vidaus patalpų fragmentai:



Knygų saugyklos išorės fragmentas



Knygų saugyklos išorės fragmentas



Knygų saugyklos vidaus patalpų fragmentas



Knygų saugyklos vidaus patalpų fragmentas



Knygų saugyklos vidaus patalpų fragmentas



Knygų saugyklos vidaus patalpų fragmentas





Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Pastate yra dalinės komunikacijos: elektros, vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir sistemos, įrengtas san. mazgas.
- Aplinkinėje vietovėje gerai išvystytas socialinė – inžinerinė infrastruktūra, yra daug mokslo įstaigų, kurioms gali būti aktualus sandėliavimo paskirties pastatas.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Gruntinis privažiavimo kelias;
- Vertinamas pastatas yra atokiau nuo pagrindinių gatvių, apaugęs medžiais, krūmais.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Valstybinio žemės sklypo (ant kurio yra vertinamas pastatas) individualūs požymiai ir kiti duomenys				
Adresas	Vilnius, Saulėtekio al. 9			
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha
Žemės sklypas/ Kita (visuomeninės paskirties teritorijos)	0101-0025-1109	0101/0025:1109 Vilniaus m. k.v.	1/26564	32.5534 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus			
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555			
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Įregistravimo pagrindas	1996-12-12 Savivaldybės valdybos sprendimas Nr. 2044V 2006-11-20 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-11282-01 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)			
Patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Palikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927 Įregistravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.) Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.			

Kitos daiktinės teisės	Kiti servitutai (tarnaujantis), 3.9301 ha; Teisė žemės sklypo dalyje neatlygintinai įrengti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 3.9301 ha;
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis; Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810; terminas : Nuo 2007-03-27 iki 2097-02-02; plotas - 30.6744 ha Sudaryta panaudos sutartis; Panaudos gavėjas - Viešoji įstaiga "Saulėtekio slėnis", a.k. 126224832; terminas : Nuo 2007-03-27 iki 2106-03-26; plotas - 1.879 ha
Žymos	Sudaryta jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis; Įregistravimo pagrindas: 2009-02-12 Jungtinės veiklos sutartis Nr. BS-10000-100
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	XXXIII. Rekreacinės teritorijos, 0.1412 ha; XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, 0.1412 ha XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, 7.0153 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, 4.381 ha; IX. Dujotiekių apsaugos zonos, 0.3072 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, 3.7566 ha; I. Ryšių linijų apsaugos zonos, 0.5662 ha; XXVII. Saugolini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, 2.5333 ha; XXVI. Miško naudojimo apribojimai, 13.6548 ha;
Registro pastabos ir nuorodos	Staliniai - Registro Nr. 10/201132, Nr. 10/201133, Nr. 10/269508, Nr. 10/201129.
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) Uždaroji akcinė bendrovė korporacija "Matininkai", a.k. 121913439; Nuo 2016-04-13

Pastato individualūs požymiai ir kiti duomenys

Adresas	Vilnius, Saulėtekio al. 9a				
Registro numeris	10/201133				
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Statybos metai	Žymėjimas plane	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas - Knygų saugykla / Sandėliavimo	1099-2028-4019	1992	1F1g	440.70 kv. m	Visas (1/1)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	Pažyma, 1993-06-11				
Kitos daiktinės teisės	Turto palikėjimo teisė; Patikėtinis - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810; Aprašymas: Palikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui. Įregistravimo pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97 2016-02-29 Turto palikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217 2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217				
Juridiniai faktai	Įrašų nėra				
Žymos	Įrašų nėra				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Įrašų nėra				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Įrašų nėra				
Registro pastabos ir nuorodos	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				

Turto charakteristika:

• Pamatai:	Betono	• Išorinės sienos:	Metalo su karkasu
• Vidinės pertvaros:	Plytų mūras	• Perdengimai:	Nėra
• Stogas:	Šlaitinis, dengtas metalo danga	• Langai:	Medinių rėmų su paprastais stiklais
• Įranga:	Standartinė	• Įėjimo durys:	Metaliniai vartai
• Vidaus durys:	Skydinės	• Išorinė apdaila:	Dažyti metalo lakštai
Vidaus apdaila:	Patalpose		
Sienų apdaila:	Metalas su karkasu, dažytos		
Lubos:	Metalo stogo konstrukcija		
Grindų medžiaga:	Betoninės		
Patalpų eksplikacija:	Žiūr. ataskaitos priedus		
Komunikacijos ir inžinerinė įranga	Elektros įvadas ir instaliacija, komunalinio vandentiekio ir nuotekų šalinimo įvadai ir sistemos.		

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požįriu, pajamų požįriu, turto išlaidų (kaštų) požįriu. Šie požįriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas. Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centro užfiksuoti duomenys apie sandėliavimo paskirties pastatų pirkimo-pardavimo sandorius įvykusius per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad rinkoje įvyko analogiškos paskirties pastatų pirkimo – pardavimo sandorių. Atsižvelgiant į tai, turto vertės nustatymui lyginamasis metodas buvo taikytas

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. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

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:

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju ir pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas.

Pajamų metodas.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

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

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

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje sandėliavimo paskirties pastatai dažnai yra nuomojami ir vertinamas turtas gali teikti pajamas, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie panašių patalpų/pastatų nuomos kainas, užimtumą, išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju taikomas.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės.

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5 metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.5. Turto vertinimas lyginamuoju metodu, skaičiavimai, jų seka ir rezultatai

Lyginamojo metodo esmė – turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos verslo vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą palyginamos analogiško arba panašaus turto sandorių kainos:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto sandorių ir pasiūlos duomenų banke;
- Valstybės įmonės Registrų centras duomenų banke;
- apklausiant sandorių dalyvius;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose ir internetinėje erdvėje (portaluose www.aruodas.lt; www.city24.lt; www.alio.lt; www.plius.lt ir kt.).

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

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

- vertintojai, atsižvelgdami į vertinamo turto tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes, atliko užklausą VI Registrų centras duomenų bazėje („NT sandorių kainų paieška“, „Rinkos sandorių metinis duomenų paketas“) pagal vertintojų suformuluotus atrankos kriterijus: turto paskirtį, sandorio laiką (sandoriai įvykdyti per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas turtas), objekto plotą bei kitus reikšmingus atrankos kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.

- iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, vertintojai parinko, jų nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus). Esant didesniai skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojai skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos vertintojas disponuoja daugiausia informacijos (t.y. tokių sandorių ir parduoto turto detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių).

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

$$RV=PK+PV^1$$

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

RV – vertinamo objekto rinkos vertė; PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina; PV – patikslinimų vertė.

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste įvykdytus panašaus turto sandėliavimo paskirties pastatų pirkimo – pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastabėta, kad rinkoje įvyko sandėliavimo paskirties pastatų pirkimo – pardavimo sandorių. Antakalnio seniūnijoje nebuvo užregistruotų panašių sandėliavimo paskirties pastatų pirkimo-pardavimo sandorių, todėl vertintojas rėmėsi visame Vilniaus mieste įvykusiais sandoriais. Skaičiavimams, vertintojai pasirinko 3, jų nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus).

Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant **ploto vieneto vertes** pagal lemiančius faktorius:

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

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

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė porinio palyginimo nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis: vertintojų, surašiusių šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „INREAL“ dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimo vadybininkus, naudojant UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto duomenų bazėje sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją, rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.9 ir 5.5 punktuose.

Vertinamo pastato – knygų saugyklos turto skaičiavimai pateikti žemiau esančiose 5.5.1 ir 5.5.2 lentelėse.

5.5.1 lentelė

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilnius Saulėtekio al.9a	Vilnius . A. Graičiūno g. Nr. 1..10		Vilnius Savanorių pr. Nr. 190..200		Vilnius Sandėlių g. Nr. 40..50	
Pardavimo kaina, EUR		72405		51089		53000	
1 kv.m kaina, EUR		178		195		136	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2014-12	0	2014-03	0	2014-02	0
Vieta, privažiavimas, gretimybės	Vidutinės	Panašios	0	Panašios	0	Panašios	0
Pastato paskirtis	Sandėliavimo	Sandėliavimo	0	Sandėliavimo	0	Sandėliavimo	0
Bendras plotas, kv.m	440,7	405,89	0	262,26	0	389,5	0
Statybos/Rekonstrukcijos metai	1992	1993/2007	0	1995	0	1964	59
Pastato konstrukcija	Metalas su karkasu	Metalas su karkasu	0	Plytos	-17	Plytos	-17
Bendra pataisa, EUR			0		-17		42
Koreguota 1 kv.m pardavimo kaina, EUR**			178		178		178

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras, iš įmonės brokerių ir partnerių.

** Į objekto kainą įskaičiuota ir žemės sklypo dalies nuomos/panaudos teisių vertė.

5.5.2 lentelė

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženklų kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Vietos, privažiavimo, gretimybės pataisa: Pataisa netaikoma, nes visi palyginamieji sąlyginai panašiose vietose, Vilniaus mieste.
Pastato paskirties, bendro ploto pataisa: Pataisa netaikoma, nes palyginamųjų plotai yra sąlyginai panašūs, o paskirtis - analogiška.
Pastato konstrukcijos pataisa: Palyginamasis Nr.1 – palyginamasis Nr.2 = 178-195 = -17 Eur/ kv.m.
Statybos/Rekonstrukcijos metų pataisa: Palyginamasis Nr.2 – palyginamasis Nr.3 = 195-136 = -59 Eur/ kv.m.

Parduotų objektų 1 kv.m kaina svyruoja nuo 136 iki 195 Eur. Koreguota 1 kv.m. kaina yra 178 EUR. Priimama koreguota vidutinė 1 kv.m. kaina yra 178 EUR.

Skačiuojama turto vertė: 178 Eur/kv.m x 440,7 kv.m = 78 445 Eur.

Vertinamo turto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra **78 400 Eur (septyniasdešimt aštuoni tūkstančiai keturi šimtai eurų)**.

5.5. Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai

Taikytos formulės ir skaičiavimo seka

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirinko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas euras šiandien yra vertingesnis už vieną eurą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai grąžos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną eurą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

GP_n - metinės grynosios pajamos;

BP – bendrosios pajamos;

VI – veiklos išlaidos.

Skaičiuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E+D)} + k_d \times \frac{D}{(E+D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;

k_e – nuosavo kapitalo kaštai;

k_d – skolinio kapitalo kaštai;

E – nuosavas kapitalas;

D – skolintas kapitalas.

Skaičiuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN}$$

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

GP_n – metinės grynosios pajamos;

KN – kapitalizavimo norma.

Kapitalizavimo norma apskaičiuojama pagal šią formulę:

$$KN = \text{diskonto norma} - \text{paskutinių prognozuojamų metų augimo koeficientas}$$

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė kapitalo grąžos rinkos vertė apskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Grynųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);
- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuoja esama ir istorine informacija apie Vilniaus miesto sandėliavimo paskirties patalpų/pastatų rinką bei, vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;
- Tipinėse nuomos sutartyse nuomos mokesčio kitimo didėjimas dažniausiai siejamas su konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis) pateikiamas 5.5.1 lentelėje. Finansų ministerijos pateikiamo prognozės trims metams, vertintojas daro prielaidą, kad trečiais – penktais metais išliks toks pats suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis išliks kaip ir trečiais metais.

5.5.1 lentelė

Makroekonominiai rodikliai

Rodiklio pavadinimas	2015	2016	2017	2018	2019
			pakeytis procentais		
1. BVP defliatorius	0,1	1,1	2,0	2,3	2,3
2. Namų ūkių vartojimo išlaidų defliatorius	-0,9	0,7	2,2	2,5	2,5
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	1,3	1,0	2,0	2,0	2,0
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	-4,0	-2,1	2,0	1,5	2,0
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	0,9	5,0	2,5	2,7	2,9
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	-0,7	0,7	2,2	2,5	2,5

Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt/lt/aktualus-valstybes-finansu-duomenys/ekonomines-raidos-scenarijus>, žiūrėta 2016-07-19

Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir pastato savininkas vadovausis sandėliavimo paskirties pastatų/patalpų rinkoje priimtinomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;

- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynujų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data.
- Periodo pabaigoje (5 metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į pastato dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už paprą nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Pajamų kitimo tendencijų prognozavimas atliekamas remiantis prognozuojamu suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokyčiais (vidutinis metinis).

Buvo analizuojami Vilniaus mieste įvykę sandėliavimo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai, užregistruoti VĮ Registrų centras duomenų bazėje. Prioritetas buvo teikiamas vidutinio ploto, toliau nuo miesto centro įregistruotiems sandoriams. Atsižvelgiant į nedidelį palyginamųjų nuomos sandorių skaičių buvo nagrinėjamos visos Vilniaus miesto dalys. Nuomos sandoriai pateikti žemiau esančioje 5.5.2 lentelėje:

5.5.2 Sandėliavimo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai

[illegible]

Analizuojant ir parenkant palyginamuosius sandorius buvo atsižvelgta į skirtingą patalpų buvimo vietą (toliau nuo Vilniaus miesto centro, lengvai nusakoma vieta), plotą (optimalus ir paklausą rinkoje turintis patalpų bendras plotas) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobiliams statyti) įtakojančius turto nuomos kainą.

Vertinamų patalpų prognozuojama nuomos kaina buvo nustatyta remiantis mažo ploto (nuo 200 kv.m iki 500 kv.m), senos statybos (iki 1995 m.), atokiau nuo miesto centro esančiose miesto dalyse įregistruotais sandėliavimo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriais. Atmetus nuomos lyginamuosius sandorius pagal aukščiau išvardintus faktorius, buvo pasirinkti trys panašiausi sandoriai, kurių vidurkis sudaro **2,1 Eur/kv.m/mėn.**

Įvertinus patalpų buvimo vietą, plotą ir išplanavimą ir kitus faktorius, įtakojančius turto nuomos kainą, yra atliekama pastato nuomos kainų prognozė, kuri pateikta 5.5.3 lentelėje.

5.5.3 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Sandėlis	440,7	2,1	925	11.106
Bendrosios pajamos, EUR (R):				11.106

Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms pastato savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis 1 proc. tarifas skaičiuojamas nuo Registrų centras išrašė įregistruotos vidutinės rinkos vertės, kadangi mokesstinė vertė nenustatyta:

$$46\,629 \text{ Eur} \times 1 \text{ proc.} = 466 \text{ Eur}$$

Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2015-04-15 sprendimu Nr. 1- 2348 nustatė 2016 metų tarifus, o 2016-05-25 sprendimu Nr. 1- 479 nustatė 2017 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

1 proc. tarifas - sandėliavimo paskirties pastatams.

<http://www.vilnius.lt/index.php?2017940511>, žiūrėta 2016-07-19

- Žemės nuomos mokestis yra neskaičiuojamas, kadangi nėra aiški žemės sklypo dalis, priskirta vertinamam pastatui - knygų saugyklos. Žemės sklypas yra labai didelio ploto, sklype, be vertinamo pastato - knygų saugyklos yra dar 45 pastatai ir inžineriniai statiniai, nėra nustatyta žemės sklypo naudojimosi tvarka tarp atskirų pastatų / statinių ir nėra priskirtos aiškos sklypo dalys atskiriems pastatams/ statiniams.

- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikovą), kurios pateiktas duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 140 Eur (BTA draudimas).

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „NT Valdos“, ir UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų;

5.5.4 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdosa“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdosa“ duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų;

5.5.5 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstrukcijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdosa“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurią sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

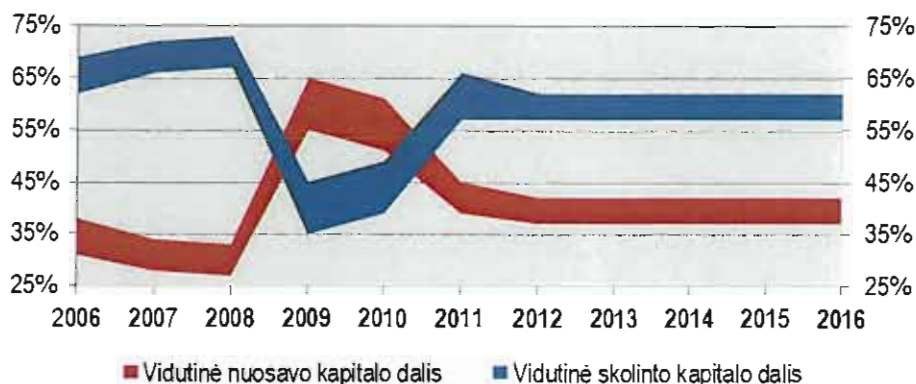
Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

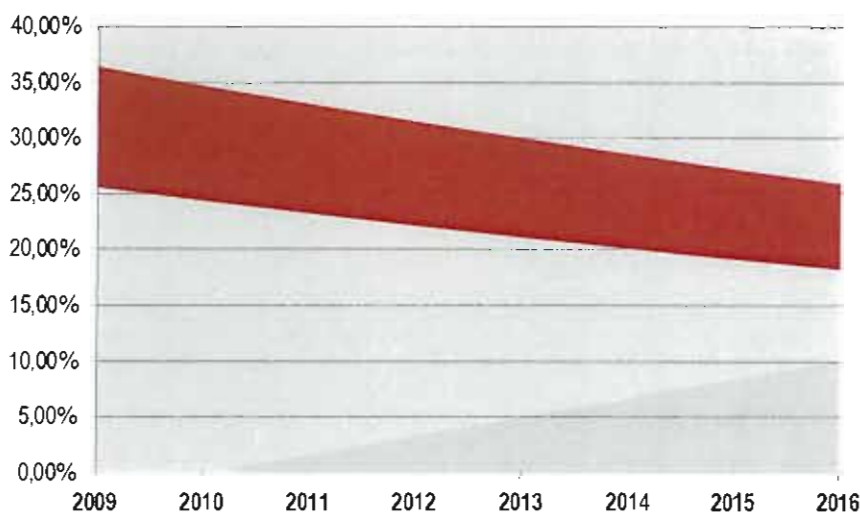
- Remiantis rinkos duomenimis (UAB „Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalys



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, šiuo vertinimo atveju, reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

Investuotojų, investuojančių į senos statybos (1950-1999) sandėliavimo paskirties pastatus (Vilniaus m.) reikalaujamo pelningumo vidurkis



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinto kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis, remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,88 proc.

Paskolų eurai euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos Paskolų ne finansų bendrovėms

5.5.6 lentelė

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis iki 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	1	2=4+6	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
			7	8=10+12	9	10	11	12
2015 06	2,57	382	3,09	109,9	3,02	105,7	4,91	4,2
2015 07	2,4	336,2	2,9	103,3	2,85	99,5	4,32	3,8
2015 08	2,42	230,2	2,8	83,5	2,78	81	3,44	2,4
2015 09	1,93	387,4	2,98	98,9	2,92	92,7	3,86	6,3
2015 10	2,76	259,8	2,91	98,1	2,89	89,9	3,05	8,2
2015 11	2,81	230,7	2,93	92,5	2,91	88,4	3,21	4,1
2015 12	2,19	630,3	2,97	102,7	2,92	98,3	4,04	4,4
2016 01	2,15	439,1	3,03	74,3	2,99	70,7	3,82	3,6
2016 02	2,33	281,6	2,55	115,3	2,52	109,3	3,07	6
2016 03	3,08	360,1	2,89	137,3	2,89	132	2,83	5,2

2016 04	2,17	450,3	2,74	121	2,61	108,4	3,82	12,6
2016 05	2,04	532,1	2,71	138,4	2,69	131,1	3,17	7,3
		Vidurkis:	2,88					

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt;žiūrėta 2016-07-19

Diskonto ir kapitalizacijos normų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančiose lentelėse 5.5.7-8.

5.5.7 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
10,53%	40 %	22 %	60 %	2,88 %
		8,8 %	1,73 %	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas

5.5.8 lentelė

Diskonto norma (D)	10,53%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	8,03%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus mieste, atokiau nuo centro esančiuose pramoniniuose rajonuose, rinkoje sudaro – 16,66 procentus (2-jų mėnesių negautos pajamas), kurių neužimtumo 1 mėnesio (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

100 proc. (metų pajamos) / 12 mėn. = 8,33 proc. (vieno mėnesio negautos pajamos) x 2 mėn. = 16,66 proc.

Sandėliavimo paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.5.9 lentelė

Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Paskir-tis	Plotas	[sigytas plotas	Statybos pabaiga	Neužimtumas mėnesiais
2015-04	Past	Nuoma	1,74	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Dariaus ir Girėno g. Nr. 90..100	Sandėliavimo	1034.4	517	1971	2 mėn.
2014-07	Past	Nuoma	2,1	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Eišiškių pl. Nr. 30..40	Sandėliavimo	337.41	337.41	1972	2 mėn.
2014-03	Past	Nuoma	2,03	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Motorų g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	1006.56	289.31	1979	2 mėn.

Grynųjų pajamų apskaičiavimas

5.5.10 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,5%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	11.106 EUR	11.183 EUR	11.429 EUR	11.715 EUR	12.008 EUR
Draudimas (B)	-140 EUR	-141 EUR	-144 EUR	-148 EUR	-151 EUR
NT mokestis (C)	-466 EUR	-466 EUR	-466 EUR	-466 EUR	-466 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR
Turto valdymo išlaidos, % (e)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-555 EUR	-559 EUR	-571 EUR	-586 EUR	-600 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, % (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-1.111 EUR	-1.118 EUR	-1.143 EUR	-1.172 EUR	-1.201 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	16,66%	16,66%	16,66%	16,66%	16,66%
Negautos pajamos, EUR (G)	-1.850 EUR	-1.863 EUR	-1.904 EUR	-1.952 EUR	-2.001 EUR
Grynosios pajamos (H)	6.984 EUR	7.036 EUR	7.201 EUR	7.392 EUR	7.589 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.5.11 lentelė

Grynosios pajamos (penktais metais), EUR (H5)	7.589
Kap. norma, % (K)	8,03
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	94.530

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.5.12 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	6.984	7.036	7.201	7.392	7.589
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)					94.530
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	6.984	7.036	7.201	7.392	102.119
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9047	0,8186	0,7406	0,6701	0,6062
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	6.318	5.759	5.333	4.953	61.908
Objekto vertė, EUR (V)	84.272				

Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu diskontuotų pinigų srautų būdu, yra **84 000 EUR** (aštuoniasdešimt keturi tūkstančiai eurų).

5.6. Turto vertės skaičiavimo rezultatai

Vertinamo objekto, esančio Vilnius, Saulėtekio al. 9a, įvertinimo suvestinė lentelė:

5.6.1.lentelė

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Bendras plotas	Lyginamasis metodas, Eur	Pajamų metodas, Eur
Pastatas – knygų saugykla / Sandėliavimo	1099-2028-4019	440,70	78 400	84 000

Lyginamuoju metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė pagrįsta pirkimo – pardavimų sandorių analogais, t.y. pagrįsta rinkos duomenimis. Vertintojų, kaip ir VĮ Registrų centras, duomenų bazėje nėra užfiksuota itin daug Vilniaus mieste įvykusių analogiškos paskirties ir panašaus ploto pastatų pirkimo – pardavimo sandorių. Pajamų metodu gauta vertė paremta rinkoje vyraujančiomis patalpų nuomos kainomis, ir atspindi pastato ekonominę naudą. Atsižvelgiant į vertinimo tikslą, vertė turėtų būti paremta investuotojo požiūriu ilguoju laikotarpiui, kadangi tai yra turtas galintis teikti pajamas iš nuomos. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojai mano, kad pajamų metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė šiuo atveju objektyviau parodo pastato vertę rinkoje, negu lyginamuoju metodu apskaičiuota vertė.

Apskaičiuota vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

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

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, pastato-knygų saugyklos (u.nr. 1099-2028-4019), esančios valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 9a, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra 84 000 Eur (aštuoniasdešimt keturi tūkstančiai eurų).

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Aistė Brusokienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000029, išduotas 2014 m. liepos mėn. 29 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Jolanta Tilvikienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



Pastatas - knygų saugykla, esanti valstybinio žemės sklypo dalyje

(vertinamas turtas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS

2016.07.19

Nr.16/07-611

(data)

Palangos g. 4, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilnius, Saulėtekio al. 9A

2. Turto apžiūros data: 2016 m. liepos 19 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 8 val. 35 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimųbių) charakteristika:

Vertinamas turtas – knygų saugykla yra Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Saulėtekio al. 9a, Antakalnio seniūnijoje, valstybiniame žemės sklype. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

Pastatas įrangtas, baigtumas - 100 proc. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE

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

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS
Fizinio asmens vardas, pavardė

Juridinio/Fizinio asmens buveinė/Adresas Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel. : (8 5) 268 7000

Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data 211950810

(parašas)

Aistė Brusokienė

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)

Nr.16/07-611

Užduoties sudarymo data:	2016.07.19
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Palangos g. 4, Vilnius

Užsakovo rekvizitai

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	211950810
Registras kurlame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro įvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas/ Kontaktai	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel. : (8 5) 268 7000

Vertintojo rekvizitai

Teisinė forma, pavadinimas	UAB "Inreal"
Asmens kodas	300576166
Buveinė	Palangos g. 4, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 273 0856, fax. +370 5 273 0866, el.pastas: info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt

Darbo apimtys aprašymas

Šiame darbo apimtys aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo likšlas, tyrimo apimtys, ketinamos laikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 032023. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).

Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ turto vertintoja Aistė Brusokienė, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000029.

Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti;

Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)

Vertinamas turtas, esantis valstybinio žemės sklypo (u.nr. 0101-0025-1109) dalyje. Nuosavybės teisė į pastatą - knygų saugyklą (u.nr. 1099-2028-4019), esančią Vilnius, Saulėtekio al. 9a.

Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo likslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose, skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos valiutos – euro išraiška.

Prielaidos

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Nėra jokių turinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatą kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinamas pastatas, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygoms, bus perleistos naujiems pastatų savininkams.
- Kadangi nėra nustatyta sklypo naudojimosi tvarka, turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad Vilniaus universitetui išnuomota 30,6744 ha ploto žemės sklypo dalis yra po vertinamu pastatu ir aplink jį ir yra pakankama, kas užtikrintų patogų prieigą / privažiavimą prie vertinamo pastato bei linkamą jo eksploatavimą;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;

Tyrimo apimtys

Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtys aprašyme.

Užsakovo pateikiami dokumentai

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos priedus);
- Kadastrinių matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Valstybinio žemės sklypo panaudos sutartys ((žiūr. ataskaitos priedus).

Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos neliikrindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.

Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.
-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ataskaitos aprašymas

Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius.

Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas laikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi neūkrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-ajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.

Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)
------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje.
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Darbu atlikimo terminai

Turto apžiūrėjimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
2016-07-19	2016-07-19	2016-08-16

Turto vertintojas:

Aistė Brusokienė

Įgaliotas asmuo:

Jolanta Tilvikienė

Vertinimo užsakovas:

VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS, į.k, 211950810





VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-07-19 09:35:19

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 10/201133
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 1993-01-06
Adresas: Vilnius, Saulėtekio al. 9A
Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Pastatas - Knygų saugykla

Unikalus daikto numeris: 1099-2028-4019
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Sandėliavimo
Pažymėjimas plane: 1F1g
Statybos pabaigos metai: 1992
Baigtumo procentas: 100 %
Vandentiekis: Vietinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Vietinis nuotekų šalinimas
Sienos: Metalas su karkasu
Stogo danga: Metalas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 440.70 kv. m
Pagrindinis plotas: 430.66 kv. m
Tūris: 2645 kub. m
Užstatytas plotas: 451.00 kv. m
Koordinatė X: 6065860
Koordinatė Y: 585872.5
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 62848 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 22 %
Atkuriamoji vertė: 48946 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 46629 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2003-11-12
Kadastro duomenų nustatymo data: 2003-11-12

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 1099-2028-4019, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 1993-06-11 Pažyma
Įrašas galioja: Nuo 1993-08-06

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: pastatas Nr. 1099-2028-4019, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97
2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217
2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217
Aprašymas: Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.

[rašas galioja: Nuo 2016-03-29

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.: 0101/0025:1109

Archyvinės bylos Nr.: 13/17286

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-07-19 09:35:19



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-07-19 09:37:22

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **1/26564**

Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**

Sudarymo data: **1998-02-10**

Adresas: **Vilnius, Saulėtekio al. 9**

Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

- 2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **0101-0025-1109**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **0101/0025:1109 Vilniaus m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Visuomeninės paskirties teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **32.5534 ha**
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **0.0421 ha**
iš jo: sodų plotas: **0.0421 ha**
Miško žemės plotas: **13.6548 ha**
Kelių plotas: **3.9301 ha**
Užstatyta teritorija: **12.3931 ha**
Kitos žemės plotas: **2.5333 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Indeksuota žemės sklypo vertė: **1779830 Eur**
Indeksuota žemės sklypo vertė be miško: **1750397 Eur**
Indeksuota miško vertė: **29434 Eur**
Indeksuota miško medynų vertė: **26856 Eur**
Žemės sklypo vertė: **1101204 Eur**
Sklypo vertė be miško žemės ir medynų: **1093998 Eur**
Miško žemės ir medynų vertė: **7206 Eur**
Miško medynų vertė: **5595 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **10277856 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2016-04-13**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2016-02-18**

- 2.2. **Pastatas - Vilniaus universiteto biblioteka**
Adresas: **Vilnius, Saulėtekio al. 5**
Unikalus daikto numeris: **4400-1182-7079**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Pažymėjimas plane: **8C5g**
Statybos pradžios metai: **2010**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Statinio kategorija: **Ypatingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Metalas su karkasu**
Stogo danga: **Keramika**
Aukštų skaičius: **5**
Bendras plotas: **14043.61 kv. m**

Sienos: **Metalas su karkasu**
Stogo danga: **Bitumas**
Aukštų skaičius: **2**
Bendras plotas: **1301.96 kv. m**
Pagrindinis plotas: **629.38 kv. m**
Tūris: **6626 kub. m**
Užstatytas plotas: **643.00 kv. m**
Koordinatė X: **6065905**
Koordinatė Y: **585410**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **676000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **676000 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **388000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-08-31**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-08-31**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **B**
Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos
pastatui (jo daliai) šildyti: **38.42 kWh/m2/m.**

2.5. **Pastatas - Jungtinis gyvybės mokslų centras**

Adresas: **Vilnius, Saulėtekio al. 7**
Unikalus daikto numeris: **4400-3953-6813**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Pažymėjimas plane: **11C5/b**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **Ypatingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Gelžbetonio blokai**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **5**
Bendras plotas: **24129.43 kv. m**
Pagrindinis plotas: **18519.80 kv. m**
Tūris: **145771 kub. m**
Užstatytas plotas: **5596.00 kv. m**
Koordinatė X: **6065903**
Koordinatė Y: **585443**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **14577000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **14577000 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **5441000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **B**
Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos
pastatui (jo daliai) šildyti: **18.48 kWh/m2/m.**

2.6. **Pastatas - Daugiaaukštė automobilių saugykla**

Adresas: **Vilnius, Nemenčinės pl. 3D**
Unikalus daikto numeris: **4400-3953-6824**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**
Pažymėjimas plane: **12G2/b**
Statybos pradžios metai: **2013**

Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **Ypatingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Monolitinis betonas**
Stogo danga: **Betonas**
Aukštų skaičius: **2**
Bendras plotas: **4117.87 kv. m**
Pagrindinis plotas: **4112.45 kv. m**
Tūris: **15771 kub. m**
Užstatytas plotas: **2767.00 kv. m**
Koordinatė X: **6066015**
Koordinatė Y: **585254**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **978000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **978000 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **467000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.7. **Pastatas - Nacionalinis fizinių ir technologijos mokslų centras**

Adresas: **Vilnius, Saulėtekio al. 3**
Unikalus daikto numeris: **4400-3934-4368**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Pažymėjimas plane: **13C4/t**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **Ypatingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Monolitinis gelžbetonis**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **4**
Bendras plotas: **27369.24 kv. m**
Pagrindinis plotas: **17489.91 kv. m**
Tūris: **154276 kub. m**
Užstatytas plotas: **6678.00 kv. m**
Koordinatė X: **6066036**
Koordinatė Y: **585410**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **14810000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **14810000 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **6700000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-07-17**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-07-17**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **B**
Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos
pastatui (jo daliai) šildyti: **19.08 kWh/m2/m.**

2.8. **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė**
Aprašymas / pastabos: **plotas - 1944,63 kv. m**

Unikalus daikto numeris: **4400-2454-6665**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**
Pažymėjimas plane: **b9**
Statybos pradžios metai: **2007**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **103105 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **103105 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **39099 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-10-05**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-10-05**

2.9. **Kiti inžineriniai statiniai - Įrenginių gelžbetoninė atrama**

Aprašymas / pastabos: **tūris - 7,14 kub. m**
Unikalus daikto numeris: **4400-2454-4127**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Pažymėjimas plane: **P1**
Statybos pradžios metai: **2007**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2198 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **2198 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **834 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-10-05**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-10-05**

2.10. **Kiti inžineriniai statiniai - Atraminė sienutė**

Unikalus daikto numeris: **4400-3974-3530**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Pažymėjimas plane: **p1**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **Neypatingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Aukštis: **4.00 m**
Ilgis: **159.22 m**
Medžiaga: **Monolitinis betonas**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **119000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **119000 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **119000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.11. **Kiti inžineriniai statiniai - Įrenginių gelžbetoninė atrama**

Aprašymas / pastabos: **tūris - 5,6 kub. m**
Unikalus daikto numeris: **4400-2454-6776**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Pažymėjimas plane: **P2**
Statybos pradžios metai: **2007**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1723 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**

Atkuriamoji vertė: **1723 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **655 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-10-05**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-10-05**

2.12. **Kiti inžineriniai statiniai - Tvora**

Unikalus daikto numeris: **4400-1980-8607**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**

Pažymėjimas plane: **t1**

Statybos pradžios metai: **1971**

Statybos pabaigos metai: **1971**

Rekonstravimo pradžios metai: **2013**

Rekonstravimo pabaigos metai: **2013**

Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingas**

Baigtumo procentas: **100 %**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **9181 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**

Atkuriamoji vertė: **2297 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **1170 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2013-12-06**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2013-12-06**

2.13. **Kiti inžineriniai statiniai - Tvora**

Unikalus daikto numeris: **4400-1980-8618**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**

Pažymėjimas plane: **t3**

Statybos pradžios metai: **1971**

Statybos pabaigos metai: **1971**

Baigtumo procentas: **100 %**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1938 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**

Atkuriamoji vertė: **484 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **194 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2010-11-03**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2010-11-03**

2.14. **Kiti inžineriniai statiniai - Tvora**

Aprašymas / pastabos: **ilgis - 67,63 m**

Unikalus daikto numeris: **4400-2454-6654**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**

Pažymėjimas plane: **t4**

Statybos pradžios metai: **2007**

Statybos pabaigos metai: **2012**

Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingas**

Baigtumo procentas: **100 %**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6516 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**

Atkuriamoji vertė: **6516 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **2476 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-10-05**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-10-05**

2.15. **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė**

Unikalus daikto numeris: **4400-3974-3520**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**

Pažymėjimas plane: **2b**

Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**

Plotas: **363.51 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **18300 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**

Atkuriamoji vertė: **18300 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **9520 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.16. **Kiti inžineriniai statiniai - Aikštelė**

Unikalus daikto numeris: **4400-3969-4169**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**

Pažymėjimas plane: **b13**

Statybos pradžios metai: **2015**

Statybos pabaigos metai: **2015**

Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**

Baigtumo procentas: **100 %**

Plotas: **457.66 kv. m**

Medžiaga: **Betono trinkelės**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **30900 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**

Atkuriamoji vertė: **30900 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **16100 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-08-31**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-08-31**

2.17. **Kiti inžineriniai statiniai - Aikštelė**

Unikalus daikto numeris: **4400-3969-4158**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**

Pažymėjimas plane: **b14**

Statybos pradžios metai: **2015**

Statybos pabaigos metai: **2015**

Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**

Baigtumo procentas: **100 %**

Plotas: **1051.34 kv. m**

Medžiaga: **Betono trinkelės**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **70900 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**

Atkuriamoji vertė: **70900 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **36900 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-08-31**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-08-31**

2.18. **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė**

Unikalus daikto numeris: **4400-1980-8583**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**

Pažymėjimas plane: **b1-b6**

Statybos pradžios metai: **1971**

Statybos pabaigos metai: **1971**

Rekonstravimo pradžios metai: **2013**

Rekonstravimo pabaigos metai: **2013**

Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**

Baigtumo procentas: **100 %**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **467736 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**

Atkuriamoji vertė: **84279 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **84279 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2013-12-06**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2013-12-06**

2.19. **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė**
Aprašymas / pastabos: **plotas - 665,69 kv. m**
Unikalus daikto numeris: **4400-2454-6765**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**
Pažymėjimas plane: **b7-b8**
Statybos pradžios metai: **2007**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **36492 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **36492 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **13815 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-10-05**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-10-05**

2.20. **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė**
Unikalus daikto numeris: **4400-3974-3518**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Pažymėjimas plane: **b15-24**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Plotas: **7616.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **450000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **450000 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **234000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.21. **Pėsčiųjų takas - Pėsčiųjų takas**
Unikalus daikto numeris: **4400-2454-6787**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kelių (gatvių)**
Pažymėjimas plane: **k12**
Plotas: **1647.64 kv. m**
Danga: **Betono trinkelės**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **79935 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **79935 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **79935 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-10-05**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-10-05**

2.22. **Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai**
Unikalus daikto numeris: **4400-2301-1022**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklai**
Pažymėjimas plane: **V1**
Statybos pradžios metai: **2007**
Statybos pabaigos metai: **2012**

Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **132.86 m**
Medžiaga: **Ketus**
Vandentiekio linijos reikšmė: **Skirstomoji (kvartalinė)**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **33886 Eur**
Atkuriamoji vertė: **33886 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **33886 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-02-10**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-02-10**

2.23. **Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklų linija**
Vilnius, Saulėtekio al.
Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7422**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklų**
Pažymėjimas plane: **V2**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **26.59 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Vandentiekio linijos reikšmė: **Išvadinė**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2670 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **2670 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **2670 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.24. **Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklų linija**
Vilnius, Saulėtekio al.
Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7455**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklų**
Pažymėjimas plane: **V3**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **14.25 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Vandentiekio linijos reikšmė: **Išvadinė**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **887 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **887 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **887 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.25. **Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklų linija**
Vilnius, Saulėtekio al.
Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7466**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklų**
Pažymėjimas plane: **V4**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**

Ilgis: **5.11 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Vandentiekio linijos reikšmė: **Įvadinė**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **514 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **514 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **514 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.26. **Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklų linija**
Vilnius, Saulėtekio al.

Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7444**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklų**
Pažymėjimas plane: **V5**
Statybos pradžios metai: **2014**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **3.65 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Vandentiekio linijos reikšmė: **Įvadinė**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **367 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **367 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **367 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.27. **Šilumos tinklai - Šilumos tiekimo tinklai**
Vilnius, Saulėtekio al.

Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7400**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Šilumos tinklų**
Pažymėjimas plane: **Š1**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **32.15 m**
Medžiaga: **Plienas**
Šilumos tiekimo linijos reikšmė: **Įvadinė**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **17700 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **17700 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **17700 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.28. **Šilumos tinklai - Šilumos tiekimo tinklai**

Unikalus daikto numeris: **4400-2301-0900**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Šilumos tinklų**
Pažymėjimas plane: **1-2**
Statybos pradžios metai: **2007**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **66.64 m**
Medžiaga: **Plienas**

Šilumos tiekimo linijos reikšmė: **Išvadinė**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **29252 Eur**
Atkuriamoji vertė: **29252 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **29252 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-02-10**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-02-10**

2.29. **Nuotekų šalinimo tinklai - Nuotekų šalinimo tinklai**

Unikalus daikto numeris: **4400-2301-0911**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KF1**
Statybos pradžios metai: **2007**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **12.77 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1118 Eur**
Atkuriamoji vertė: **1118 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1118 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-02-10**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-02-10**

2.30. **Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinės nuotekos
Vilnius, Saulėtekio al.**

Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7511**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KF2**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **428.05 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **59100 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **59100 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **59100 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.31. **Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinės nuotekos
Vilnius, Saulėtekio al.**

Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7500**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KF3**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **38.24 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **11700 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**

Atkuriamoji vertė: **11700 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **11700 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.32. **Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekos
Vilnius, Saulėtekio al.**

Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7622**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**

Pažymėjimas plane: **KL1**

Statybos pradžios metai: **2013**

Statybos pabaigos metai: **2015**

Statinio kategorija: **Neypatingas**

Baigtumo procentas: **100 %**

Ilgis: **379.14 m**

Medžiaga: **Plastikas**

Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**

Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **69900 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**

Atkuriamoji vertė: **69900 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **69900 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.33. **Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekos
Vilnius, Saulėtekio al.**

Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7566**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**

Pažymėjimas plane: **KL2**

Statybos pradžios metai: **2013**

Statybos pabaigos metai: **2015**

Statinio kategorija: **Neypatingas**

Baigtumo procentas: **100 %**

Ilgis: **39.71 m**

Medžiaga: **Plastikas**

Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**

Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **10700 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**

Atkuriamoji vertė: **10700 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **10700 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.34. **Nuotekų šalinimo tinklai - Nuotekų šalinimo tinklai**

Unikalus daikto numeris: **4400-2301-0977**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**

Pažymėjimas plane: **KL3**

Statybos pradžios metai: **2007**

Statybos pabaigos metai: **2012**

Baigtumo procentas: **100 %**

Ilgis: **23.41 m**

Medžiaga: **Plastikas**

Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**

Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1619 Eur**
Atkuriamoji vertė: **1619 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1619 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-02-10**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-02-10**

2.35. **Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekos
Vilnius, Saulėtekio al.**

Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7711**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KL4**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **47.89 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2250 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **2250 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **2250 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.36. **Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekos
Vilnius, Saulėtekio al.**

Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7655**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KL5**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **70.99 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **4930 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **4930 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **4930 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.37. **Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekos
Vilnius, Saulėtekio al.**

Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7588**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KL6**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **13.42 m**

Medžiaga: **Plastikas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2400 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **2400 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **2400 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.38. **Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekos
Vilnius, Saulėtekio al.**

Unikalus daikto numeris: **4400-3982-7599**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KL7**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **Neypatingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **77.20 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **9100 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **9100 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **9100 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-18**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-18**

2.39. **Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus kanalizacijos tinklai
Vilnius, Saulėtekio al.**

Unikalus daikto numeris: **4400-3967-3946**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KS6**
Statybos pradžios metai: **2014**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **Neypatingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **76.02 m**
Medžiaga: **Polietilenas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Skirstomoji (kvartalinė)**
Nuotekų linijos rūšis: **Slėginė**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **5810 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **5810 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **5810 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-09-30**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-09-30**

2.40. **Nuotekų šalinimo tinklai - Nuotekų šalinimo tinklai**

Unikalus daikto numeris: **4400-2301-0988**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KL1-2**
Statybos pradžios metai: **2007**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Baigtumo procentas: **100 %**

Ilgis: **44.88 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Skirstomoji (kvartalinė)**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **3302 Eur**
Atkuriamoji vertė: **3302 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **3302 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-02-10**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-02-10**

2.41. **Nuotekų šalinimo tinklai - Nuotekų šalinimo tinklai**

Unikalus daikto numeris: **4400-2301-0922**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KL4-5**
Statybos pradžios metai: **2007**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **71.66 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **4924 Eur**
Atkuriamoji vertė: **4924 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **4924 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-02-10**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-02-10**

2.42. **Nuotekų šalinimo tinklai - Nuotekų šalinimo tinklai**

Unikalus daikto numeris: **4400-2301-0944**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **KL6-7**
Statybos pradžios metai: **2007**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **103.61 m**
Medžiaga: **Plastikas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **8080 Eur**
Atkuriamoji vertė: **8080 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **8080 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-02-10**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-02-10**

2.43. **Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus šalinimo vamzdynas**

Aprašymas / pastabos: **Inžinerinio statinio kategorija - neypatingas**
Unikalus daikto numeris: **4400-2829-3069**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Pažymėjimas plane: **k1,k2**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2013**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **209.78 m**
Medžiaga: **Polivinilchloridas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Skirstomoji (kvartalinė)**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **16943 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 0 %

Atkuriamoji vertė: 16943 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 16943 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2013-12-06

Kadastro duomenų nustatymo data: 2013-12-06

2.44.

Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Automobilių stovėjimo aikštelė

Priklausanti dalis: 1/1 priklauso žemės sklypui Nr. 0101-0025-1109, aprašytam p. 2.1.

Unikalus daikto numeris: 4400-2829-3114

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai

Pažymėjimas plane: b11, b12

Statybos pradžios metai: 2013

Statybos pabaigos metai: 2013

Statinio kategorija: II grupės nesudėtingas

Baigtumo procentas: 100 %

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 207368 Eur

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 0 %

Atkuriamoji vertė: 207368 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 207368 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2013-12-06

Kadastro duomenų nustatymo data: 2013-12-06

2.45.

Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Įrenginių lauko aikštelė

Priklausanti dalis: 1/1 priklauso žemės sklypui Nr. 0101-0025-1109, aprašytam p. 2.1.

Aprašymas / pastabos: pažymėjimas plane: b10, t5, P3, P4, P5

Unikalus daikto numeris: 4400-2694-5028

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai

Statybos pradžios metai: 2012

Statybos pabaigos metai: 2013

Statinio kategorija: II grupės nesudėtingas

Baigtumo procentas: 100 %

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 10195 Eur

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 0 %

Atkuriamoji vertė: 10195 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 6430 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2013-06-27

Kadastro duomenų nustatymo data: 2013-06-27

2.46.

Priklausinys: Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų šalinimo vamzdynas

Priklausanti dalis: 1/1 priklauso žemės sklypui Nr. 0101-0025-1109, aprašytam p. 2.1.

Aprašymas / pastabos: Inžinerinio statinio kategorija - II grupės nesudėtingas

Unikalus daikto numeris: 4400-2828-9967

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Nuotekų šalinimo tinklai

Pažymėjimas plane: k3

Statybos pradžios metai: 2013

Statybos pabaigos metai: 2013

Baigtumo procentas: 100 %

Ilgis: 17.11 m

Medžiaga: Polivinilchloridas

Nuotekų linijos reikšmė: Skirstomoji (kvartalinė)

Nuotekų linijos rūšis: Renkamoji

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 866 Eur

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 0 %

Atkuriamoji vertė: 866 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 866 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2013-12-06

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3953-6813, aprašytas p. 2.5.
pastatas Nr. 4400-3953-6824, aprašytas p. 2.6.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3518, aprašyti p. 2.20.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3520, aprašyti p. 2.15.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3530, aprašyti p. 2.10.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7422, aprašyti p. 2.23.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7444, aprašyti p. 2.26.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7455, aprašyti p. 2.24.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7466, aprašyti p. 2.25.
šilumos tinklai Nr. 4400-3982-7400, aprašyti p. 2.27.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7500, aprašyti p. 2.31.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7511, aprašyti p. 2.30.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7566, aprašyti p. 2.33.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7588, aprašyti p. 2.37.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7599, aprašyti p. 2.38.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7622, aprašyti p. 2.32.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7655, aprašyti p. 2.36.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7711, aprašyti p. 2.35.
[registravimo pagrindas: 2015-12-08 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-151208-00627
[rašas galioja: Nuo 2016-07-05
- 4.2. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3934-4368, aprašytas p. 2.7.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3967-3946, aprašyti p. 2.39.
[registravimo pagrindas: 2016-02-09 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-160209-00091
[rašas galioja: Nuo 2016-05-16
- 4.3. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 4400-2733-2444, aprašytas p. 2.3.
[registravimo pagrindas: 2015-11-18 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-151118-00575
[rašas galioja: Nuo 2016-05-16
- 4.4. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3935-2691, aprašytas p. 2.4.
[registravimo pagrindas: 2015-11-04 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00151104-00541
[rašas galioja: Nuo 2016-04-22
- 4.5. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-3969-4158, aprašyti p. 2.17.
kiti statiniai Nr. 4400-3969-4169, aprašyti p. 2.16.
[registravimo pagrindas: 2015-12-17 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 14300-SR-2338
[rašas galioja: Nuo 2016-04-22
- 4.6. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1996-12-12 Savivaldybės valdybos sprendimas Nr. 2044V
2006-11-20 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-11282-01
2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus

vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)

[rašas galioja: Nuo 2016-01-12

- 4.7. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2829-3069, aprašyti p. 2.43.**
[registravimo pagrindas: **2013-12-20 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-131220-00652**
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-24**
- 4.8. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2828-9967, aprašyti p. 2.46.**
[registravimo pagrindas: **2013-12-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 13700-(JS1-2813)**
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-24**
- 4.9. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-2694-5028, aprašyti p. 2.45.**
[registravimo pagrindas: **2013-09-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 1A/50000-(IS1-2763)**
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-15**
- 4.10. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-2829-3114, aprašyti p. 2.44.**
[registravimo pagrindas: **2013-12-30 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 50000-(IS1-2800)**
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-14**
- 4.11. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **pėsčiųjų takas Nr. 4400-2454-6787, aprašytas p. 2.21.**
[registravimo pagrindas: **2013-01-29 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 50000-13-S-11**
[rašas galioja: **Nuo 2013-02-26**
- 4.12. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-2454-4127, aprašyti p. 2.9.**
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6654, aprašyti p. 2.14.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6665, aprašyti p. 2.8.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6765, aprašyti p. 2.19.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6776, aprašyti p. 2.11.
[registravimo pagrindas: **2012-11-13 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 50000-13-S-204**
[rašas galioja: **Nuo 2012-12-11**
- 4.13. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1182-7079, aprašytas p. 2.2.**
vandentiekio tinklai Nr. 4400-2301-1022, aprašyti p. 2.22.
šilumos tinklai Nr. 4400-2301-0900, aprašyti p. 2.28.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0911, aprašyti p. 2.29.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0922, aprašyti p. 2.41.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0944, aprašyti p. 2.42.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0977, aprašyti p. 2.34.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0988, aprašyti p. 2.40.
[registravimo pagrindas: **2012-05-28 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-120528-00131**
[rašas galioja: **Nuo 2012-06-18**
- 4.14. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1980-8583, aprašyti p. 2.18.**

kiti statiniai Nr. 4400-1980-8607, aprašyti p. 2.12.
kiti statiniai Nr. 4400-1980-8618, aprašyti p. 2.13.
[registravimo pagrindas: 1991-05-06 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 285p
1993-06-11 Pažyma
2011-04-12 Raštas Nr. 40000-3-837
[rašas galioja: Nuo 2011-10-20

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1. Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.
[rašas galioja: Nuo 2016-01-12

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3953-6813, aprašytas p. 2.5.
pastatas Nr. 4400-3953-6824, aprašytas p. 2.6.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3518, aprašyti p. 2.20.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3520, aprašyti p. 2.15.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3530, aprašyti p. 2.10.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7422, aprašyti p. 2.23.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7444, aprašyti p. 2.26.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7455, aprašyti p. 2.24.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7466, aprašyti p. 2.25.
šilumos tinklai Nr. 4400-3982-7400, aprašyti p. 2.27.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7500, aprašyti p. 2.31.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7511, aprašyti p. 2.30.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7566, aprašyti p. 2.33.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7588, aprašyti p. 2.37.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7599, aprašyti p. 2.38.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7622, aprašyti p. 2.32.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7655, aprašyti p. 2.36.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7711, aprašyti p. 2.35.
[registravimo pagrindas: 2015-12-08 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-151208-00627
[rašas galioja: Nuo 2016-07-05

6.2. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3967-3946, aprašyti p. 2.39.
[registravimo pagrindas: 2016-02-09 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-160209-00091
[rašas galioja: Nuo 2016-05-16

6.3. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-3969-4158, aprašyti p. 2.17.
kiti statiniai Nr. 4400-3969-4169, aprašyti p. 2.16.
[registravimo pagrindas: 2015-12-17 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 14300-SR-2338
[rašas galioja: Nuo 2016-04-22

6.4. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3935-2691, aprašytas p. 2.4.
[registravimo pagrindas: 2015-11-04 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00151104-00541

[rašas galioja: Nuo 2016-04-22

- 6.5. **Turto patikėjimo teisė**
Patikėtinis: **Vilniaus universitetas, a.k. 211950810**
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1182-7079, aprašytas p. 2.2.**
kiti statiniai Nr. 4400-1980-8583, aprašyti p. 2.18.
kiti statiniai Nr. 4400-1980-8607, aprašyti p. 2.12.
kiti statiniai Nr. 4400-1980-8618, aprašyti p. 2.13.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-4127, aprašyti p. 2.9.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6654, aprašyti p. 2.14.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6665, aprašyti p. 2.8.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6765, aprašyti p. 2.19.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6776, aprašyti p. 2.11.
kiti statiniai Nr. 4400-2694-5028, aprašyti p. 2.45.
kiti statiniai Nr. 4400-2829-3114, aprašyti p. 2.44.
pėsčiųjų takas Nr. 4400-2454-6787, aprašytas p. 2.21.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-2301-1022, aprašyti p. 2.22.
šilumos tinklai Nr. 4400-2301-0900, aprašyti p. 2.28.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0911, aprašyti p. 2.29.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0922, aprašyti p. 2.41.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0944, aprašyti p. 2.42.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0977, aprašyti p. 2.34.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0988, aprašyti p. 2.40.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2828-9967, aprašyti p. 2.46.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2829-3069, aprašyti p. 2.43.
[registravimo pagrindas: **2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97**
2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217
2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217
Aprašymas: **Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.**
[rašas galioja: **Nuo 2016-03-29**
- 6.6. **Kiti servitutai (tarnaujantis)**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **2006-11-20 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-11282-01**
2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
Plotas: **3.9301 ha**
Aprašymas: **Teisė žemės sklypo dalyje neatlygintiniai įrengti ir eksploatuoti**
inžinerinius tinklus.
[rašas galioja: **Nuo 2016-01-12**
- 6.7. **Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis**
pėsčiųjų taku (tarnaujantis)
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **2006-11-20 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-11282-01**
2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
Plotas: **3.9301 ha**
[rašas galioja: **Nuo 2016-01-12**

7. Juridiniai faktai:

- 7.1. **Sudaryta nuomos sutartis**
Nuomininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "SAULUVOS" maistas, a.k. 124355555**
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1182-7079, aprašytas p. 2.2.**
[registravimo pagrindas: **2012-11-16 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-2766**
Plotas: **86.68 kv. m**
[rašas galioja: **Nuo 2013-10-07**
Terminas: **Nuo 2012-11-12 iki 2017-11-05**
- 7.2. **Sudaryta panaudos sutartis**

Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-02-02 Panaudos sutartis Nr. 5 K01/98-14775
2000-03-22 Susitarimas Nr. K01/2000-22522
2006-12-07 Susitarimas Nr. K01/2006-1457
2007-03-27 Susitarimas Nr. K01/2007-365
Plotas: 30.6744 ha
[rašas galioja: Nuo 2007-06-14
Terminas: Nuo 2007-03-27 iki 2097-02-02

7.3.

Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Viešoji įstaiga "Saulėtekio slėnis", a.k. 126224832
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2007-03-27 Panaudos sutartis Nr. K01/2007-364
Plotas: 1.879 ha
[rašas galioja: Nuo 2007-04-03
Terminas: Nuo 2007-03-27 iki 2106-03-26

8. Žymos:

8.1.

Sudaryta jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-02-12 Jungtinės veiklos sutartis Nr. BS-10000-100
[rašas galioja: Nuo 2009-02-18

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

9.1.

XXXIII. Rekreacinės teritorijos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Plotas: 0.1412 ha
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13

9.2.

XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Plotas: 0.1412 ha
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13

9.3.

**XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir
įrenginių apsaugos zonos**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Plotas: 7.0153 ha
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13

9.4.

XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Plotas: 4.381 ha
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13

9.5.

**XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų
ūkio paskirties žemėje**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Plotas: 2.5333 ha
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13

9.6. XXVI. Miško naudojimo apribojimai
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Plotas: 13.6548 ha
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13

9.7. IX. Dujotiekių apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Plotas: 0.3072 ha
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13

9.8. VI. Elektros linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Plotas: 3.7566 ha
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13

9.9. I. Ryšių linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-2295-(14.49.109.)
2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Plotas: 0.5662 ha
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3953-6813, aprašytas p. 2.5.
pastatas Nr. 4400-3953-6824, aprašytas p. 2.6.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3518, aprašyti p. 2.20.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3520, aprašyti p. 2.15.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3530, aprašyti p. 2.10.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7422, aprašyti p. 2.23.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7444, aprašyti p. 2.26.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7455, aprašyti p. 2.24.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7466, aprašyti p. 2.25.
šilumos tinklai Nr. 4400-3982-7400, aprašyti p. 2.27.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7500, aprašyti p. 2.31.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7511, aprašyti p. 2.30.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7566, aprašyti p. 2.33.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7588, aprašyti p. 2.37.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7599, aprašyti p. 2.38.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7622, aprašyti p. 2.32.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7655, aprašyti p. 2.36.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7711, aprašyti p. 2.35.
[registravimo pagrindas: 2015-09-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

[rašas galioja: Nuo 2016-06-29

10.2.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
ARNOLDAS ČEPONIS, gim. 1965-10-03

Daiktas: pastatas Nr. 4400-3953-6813, aprašytas p. 2.5.
pastatas Nr. 4400-3953-6824, aprašytas p. 2.6.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3518, aprašyti p. 2.20.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3520, aprašyti p. 2.15.
kiti statiniai Nr. 4400-3974-3530, aprašyti p. 2.10.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7422, aprašyti p. 2.23.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7444, aprašyti p. 2.26.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7455, aprašyti p. 2.24.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-3982-7466, aprašyti p. 2.25.
šilumos tinklai Nr. 4400-3982-7400, aprašyti p. 2.27.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7500, aprašyti p. 2.31.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7511, aprašyti p. 2.30.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7566, aprašyti p. 2.33.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7588, aprašyti p. 2.37.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7599, aprašyti p. 2.38.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7622, aprašyti p. 2.32.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7655, aprašyti p. 2.36.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3982-7711, aprašyti p. 2.35.

[registravimo pagrindas: 2015-09-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1612

[rašas galioja: Nuo 2016-06-29

10.3.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
IĮ "APLANAS", a.k. 300596603

Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3967-3946, aprašyti p. 2.39.

[registravimo pagrindas: 2015-09-30 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1684

[rašas galioja: Nuo 2016-05-13

10.4.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-3967-3946, aprašyti p. 2.39.

[registravimo pagrindas: 2015-09-30 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2016-02-09 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-160209-00091

[rašas galioja: Nuo 2016-05-13

10.5.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
IĮ "APLANAS", a.k. 300596603

Daiktas: pastatas Nr. 4400-3934-4368, aprašytas p. 2.7.

[registravimo pagrindas: 2015-07-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1684

[rašas galioja: Nuo 2016-05-13

10.6.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: pastatas Nr. 4400-3934-4368, aprašytas p. 2.7.

[registravimo pagrindas: 2015-07-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2016-02-09 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-160209-00091

[rašas galioja: Nuo 2016-05-13

10.7.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
IĮ "APLANAS", a.k. 300596603

Daiktas: pastatas Nr. 4400-2733-2444, aprašytas p. 2.3.

[registravimo pagrindas: 2015-04-27 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1684

[rašas galioja: Nuo 2016-05-12

10.8.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: pastatas Nr. 4400-2733-2444, aprašytas p. 2.3.

[registravimo pagrindas: 2015-04-27 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

- 2015-11-18 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-151118-00575
[rašas galioja: Nuo 2016-05-12
- 10.9. Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-3969-4158, aprašyti p. 2.17.
kiti statiniai Nr. 4400-3969-4169, aprašyti p. 2.16.
[registravimo pagrindas: 2015-08-31 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2015-12-17 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 14300-SR-2338
[rašas galioja: Nuo 2016-04-21
- 10.10. Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3935-2691, aprašytas p. 2.4.
[registravimo pagrindas: 2015-08-31 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2015-11-04 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00151104-00541
[rašas galioja: Nuo 2016-04-21
- 10.11. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "Planai", a.k. 303060525
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3935-2691, aprašytas p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-3969-4158, aprašyti p. 2.17.
kiti statiniai Nr. 4400-3969-4169, aprašyti p. 2.16.
[registravimo pagrindas: 2015-08-31 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-886
[rašas galioja: Nuo 2016-04-21
- 10.12. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13
- 10.13. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Uždaroji akcinė bendrovė korporacija "Matininkai", a.k. 121913439
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0025-1109, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2016-02-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-886
[rašas galioja: Nuo 2016-04-13
- 10.14. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas
(kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3934-4368, aprašytas p. 2.7.
[registravimo pagrindas: 2015-10-20 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas
Nr. MK-0159-00172/0
[rašas galioja: Nuo 2015-10-20
Terminas: Nuo 2015-10-09 iki 2025-10-09
- 10.15. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas
(kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3953-6813, aprašytas p. 2.5.
[registravimo pagrindas: 2015-10-20 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas
Nr. MK-0146-00542/0
[rašas galioja: Nuo 2015-10-20
Terminas: Nuo 2015-10-20 iki 2025-10-20
- 10.16. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas
(kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-3935-2691, aprašytas p. 2.4.
[registravimo pagrindas: 2015-09-11 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas
Nr. MK-0231-00492/0
[rašas galioja: Nuo 2015-09-11
Terminas: Nuo 2015-09-11 iki 2025-09-11
- 10.17. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas
(kadastro žyma)

- Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1182-7079, aprašytas p. 2.2.**
[registravimo pagrindas: **2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. MK-0132-0472/0**
[rašas galioja: **Nuo 2014-07-08**
Terminas: **Nuo 2012-03-12 iki 2022-03-12**
- 10.18. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2828-9967, aprašyti p. 2.46.**
[registravimo pagrindas: **2013-12-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2013-12-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 13700-(JS1-2813)**
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-24**
- 10.19. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2829-3069, aprašyti p. 2.43.**
[registravimo pagrindas: **2013-12-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2013-12-20 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-131220-00652**
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-24**
- 10.20. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
Uždaroji akcinė bendrovė "Geokada", a.k. 300019637
Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2828-9967, aprašyti p. 2.46.**
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2829-3069, aprašyti p. 2.43.
[registravimo pagrindas: **2013-12-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Licencija Nr. 159G-666**
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1530
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-24**
- 10.21. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-2694-5028, aprašyti p. 2.45.**
[registravimo pagrindas: **2013-06-27 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2013-09-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 1A/50000-(IS1-2763)**
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-15**
- 10.22. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
UAB "Kadastro sfera", a.k. 302958887
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-2694-5028, aprašyti p. 2.45.**
[registravimo pagrindas: **2013-06-27 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-750**
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-15**
- 10.23. **Rekonstrukcija (daikto registravimas)**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1980-8583, aprašyti p. 2.18.**
kiti statiniai Nr. 4400-1980-8607, aprašyti p. 2.12.
[registravimo pagrindas: **2013-12-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2013-12-30 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 50000-(IS1-2799)**
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-07**
- 10.24. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-2829-3114, aprašyti p. 2.44.**
[registravimo pagrindas: **2013-12-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2013-12-30 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 50000-(IS1-2800)**
[rašas galioja: **Nuo 2014-01-07**
- 10.25. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
Uždaroji akcinė bendrovė "Geokada", a.k. 300019637
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1980-8583, aprašyti p. 2.18.**
kiti statiniai Nr. 4400-1980-8607, aprašyti p. 2.12.
kiti statiniai Nr. 4400-2829-3114, aprašyti p. 2.44.

- [registravimo pagrindas: 2013-12-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1530
[rašas galioja: Nuo 2014-01-07
- 10.26. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "Inverstatus", a.k. 186757226
Daiktas: pėsčiųjų takas Nr. 4400-2454-6787, aprašytas p. 2.21.
[registravimo pagrindas: 2012-10-05 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1507
[rašas galioja: Nuo 2013-02-19
- 10.27. Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: pėsčiųjų takas Nr. 4400-2454-6787, aprašytas p. 2.21.
[registravimo pagrindas: 2012-10-05 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2013-01-29 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 50000-13-S-11
[rašas galioja: Nuo 2013-02-19
- 10.28. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "Inverstatus", a.k. 186757226
Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-2454-4127, aprašyti p. 2.9.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6654, aprašyti p. 2.14.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6665, aprašyti p. 2.8.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6765, aprašyti p. 2.19.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6776, aprašyti p. 2.11.
[registravimo pagrindas: 2013-01-18 Asmens prašymas Nr. 4697414
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-ME-189
[rašas galioja: Nuo 2012-12-10
- 10.29. Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-2454-4127, aprašyti p. 2.9.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6654, aprašyti p. 2.14.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6665, aprašyti p. 2.8.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6765, aprašyti p. 2.19.
kiti statiniai Nr. 4400-2454-6776, aprašyti p. 2.11.
[registravimo pagrindas: 2012-11-13 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 50000-13-S-204
2013-01-18 Asmens prašymas Nr. 4697414
[rašas galioja: Nuo 2012-12-10
- 10.30. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "Inverstatus", a.k. 186757226
Daiktas: vandentiekio tinklai Nr. 4400-2301-1022, aprašyti p. 2.22.
šilumos tinklai Nr. 4400-2301-0900, aprašyti p. 2.28.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0911, aprašyti p. 2.29.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0922, aprašyti p. 2.41.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0944, aprašyti p. 2.42.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0977, aprašyti p. 2.34.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0988, aprašyti p. 2.40.
[registravimo pagrindas: 2012-02-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-ME-189
[rašas galioja: Nuo 2012-06-15
- 10.31. Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: vandentiekio tinklai Nr. 4400-2301-1022, aprašyti p. 2.22.
šilumos tinklai Nr. 4400-2301-0900, aprašyti p. 2.28.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0911, aprašyti p. 2.29.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0922, aprašyti p. 2.41.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0944, aprašyti p. 2.42.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0977, aprašyti p. 2.34.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-2301-0988, aprašyti p. 2.40.
[registravimo pagrindas: 2012-02-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2012-05-28 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-120528-00131

- [rašas galioja: Nuo 2012-06-15]
- 10.32. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: pastatas Nr. 4400-1182-7079, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 2012-03-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2012-05-28 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-120528-00131
[rašas galioja: Nuo 2012-06-14
- 10.33. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
UAB "Inverstatus", a.k. 186757226
Daiktas: pastatas Nr. 4400-1182-7079, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 2012-03-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-ME-295
Licencija Nr. G-766-(646)
[rašas galioja: Nuo 2012-06-14
- 10.34. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-1980-8583, aprašyti p. 2.18.
kiti statiniai Nr. 4400-1980-8607, aprašyti p. 2.12.
kiti statiniai Nr. 4400-1980-8618, aprašyti p. 2.13.
[registravimo pagrindas: 1993-06-11 Pažyma
2010-11-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2011-04-12 Raštas Nr. 40000-3-837
[rašas galioja: Nuo 2011-10-18
- 10.35. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
Uždarosios akcinės bendrovės "Adoljana" Panevėžio filialas, a.k. 300526099
Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-1980-8618, aprašyti p. 2.13.
[registravimo pagrindas: 2010-11-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-ME-295
Licencija Nr. G-873-(439)
[rašas galioja: Nuo 2011-10-18

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Statiniai - Registro Nr. 10/201132, Nr. 10/201133, Nr. 10/269508, Nr. 10/201129.

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 1/26564

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-07-19 09:37:22



REGISTRŲ CENTRAS

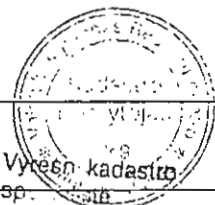
VALSTYBES ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
VILNIAUS FILIALAS

**NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTO
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA**

TOMAS

Nekilnojamojo turto	Statinys
Žemės sklypo kadastrinis Nr.:	
Bylos Nr.:	17286
Registro Nr.:	10/201133
Adresas:	Saulėtekio al. 9a, Vilniaus m.
Lapų skaičius:	10

SUDERINTA



Vyresn. kadastro

sp.

Marytė Ginevičienė

2003 11 19

BYLOS VIDAUS APYRAŠAS

[illegible]

Vidaus 9(devyni) lapai
(skaitmenimis ir žodžiais)

____Matininkas____
(pareigų pavadinimas)

2003 11 12
(data)

(parañas)

S.Sosnovskaja
(vardas, pavardė)



Statinio nuotrauka

1F forma

Bylos Nr. 13/17286

Adresas: Saulėtekio g. 9a, Vilnius

Fotografuota 2003 m. lapkričio 13 d.

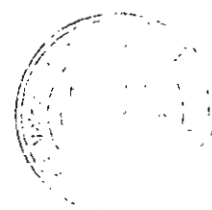
Paskirtis
Pavadinimas
Unikalus pastato Nr.
Pažymėjimas plane

Sandėliavimo
Knygų saugykla
1099-2028-4019
1F1/g



Parengė:

MATININKA 2003 11 13
(pareigos, parašas, v. pavardė, data)



Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas: Saulėtekio al. 9a, Vilnius

Unikalus Nr.: 1099-2028-4019

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsysis (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2003-11-12	X	X
Žymėjimas	1F1g		
Paskirtis	Sandėliavimo	X	X
Pavadinimas	Knygų saugykla	X	X
Statybos pr.-pab. metai	1992-1992		
Rekonstr. pr.-pab. metai	-		
Baigtumas %	100		
Aukštų skaičius	1	X	X
Tūris m3	2645		
Bendras plotas m2	440,7		
Pamatai	Gelžbetonis	X	X
Sienos	Metalas su karkasu		
Perdangos	Metalas		
Stogo konstrukcija	Šlaitinis	X	X
Stogo danga	Metalas	X	X
Išorės apdaila	Nėra	X	X
Pertvaros	Plytos		
Grindys	Monolitinės		
Langai	Mediniai		
Durys	Metalinės		
Vidaus apdaila	Tinkas		
Šildymas	Nėra		
Vandentiekis	Miesto vandentiekis		
Kanalizacija	Miesto kanalizacija		
Dujos	Nėra		
Karštas vanduo	Nėra		
Elektra	Yra		
Viryklė	Nėra		
Vonios kambarys	Nėra		
Vėdinimas ir kondicion.	Nėra		

Viso pastato	
Bendras plotas m2	440,70
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m2	451
Tūris m3	2645
Centro koordinatės X/Y	
Plotas bruto m2	451

Parengė Matininkė

MATININKĖ S. Sosnovskaja 2003 11 12
(pareiğos, parašas, v. pavardė, ante)

Tikrino Grupės vadovas

Tikrino 2003 11 10
(pareiğos, parašas, v. pavardė, ante)

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas: Saulėtekio al. 9a, Vilnius

Statybos kainos indeksas

Vertės nustatymo data	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vert. maž. koef.	Kokybės balas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vienetų st. vertė po indeksavimo Lt	Atkurimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė
2003-11-12	I	1F1g Knygų saugykla	2,0		Tūris m3	2645	ž.102(8.3.4.1)	82	217000	22	169000	0,95	161000
2003-11-12	I	1F1g Knygų saugykla	2,0		Tūris m3	2645	ž.102(8.3.4.1)	82		22			

Parengė Maininkė MATIMINKA S.Sosnovskaja 2003/11/12
 (parašas, parašas, pavarde, data)
 Tikt.no Grupės vadovas [parašas] L.Šemienė 2003/11/18
 (parašas, parašas, pavarde, data)



Knygų saugykla 1F1g vidaus plotų eksplikacija

Adresas: Saulėtekio al. 9a, Vilnius

Unikalus pastato Nr.: 1099-2028-4019

Kadastro duomenys užfiksuoti 2003 m. lapkričio 12 d.

Autšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpos pavadinimas	Bendras	Naudingas	Iš to skaičiaus				Gyvenamosios paskirties patalpų plotai m ²			Negyvenamosios paskirties patalpų plotai m ²	
	1 sim-bolis	2 sim-bolis				Gyvenamas	Verslo	Pagalbinis naudingas	Pagalbinis nenau-dingas	Rūsių (pusrūsių)	Garažų		Pagrindinis	Pagalbinis
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	1	1	Tualetas	3,67									3,67
1	1	1	2	Pagalbinė patalpa	6,37									6,37
1	1	1	3	Saugykla	430,66								430,66	
Iš viso pirmo buto(1) (3 patalp.)				440,70									430,66	10,04
Iš viso (3 patalp.)				440,70									430,66	10,04
Iš viso pirmame aukšte (3 patalp.)				440,70									430,66	10,04

Parangė

Matininkė

S. Sosnovskaja

2008 11 12

(parašas, parafas, v. pavardė, data)

Tikrinio

Grupės vadovas

L. Šėmienne

2003 11 17

(parašas, parafas, v. pavardė, data)

Namų valdos techninės apskaitės kortelė

Plavin m. Saukilelio al. g-vė, a-tė, skg. Nr. 99

Miestas	Kv.	Skl.
Inventorinis numeris		

[illegible]ZEMES SKLYPO PLOTAS M²[illegible]

PASTATŲ SKAICIUS SKLYPE IR JŲ PLOTAS M²

[illegible]

Inventories of members		
Mieristas	Escuderos	Calypas

PASTATO CHARAKTERISTIKA

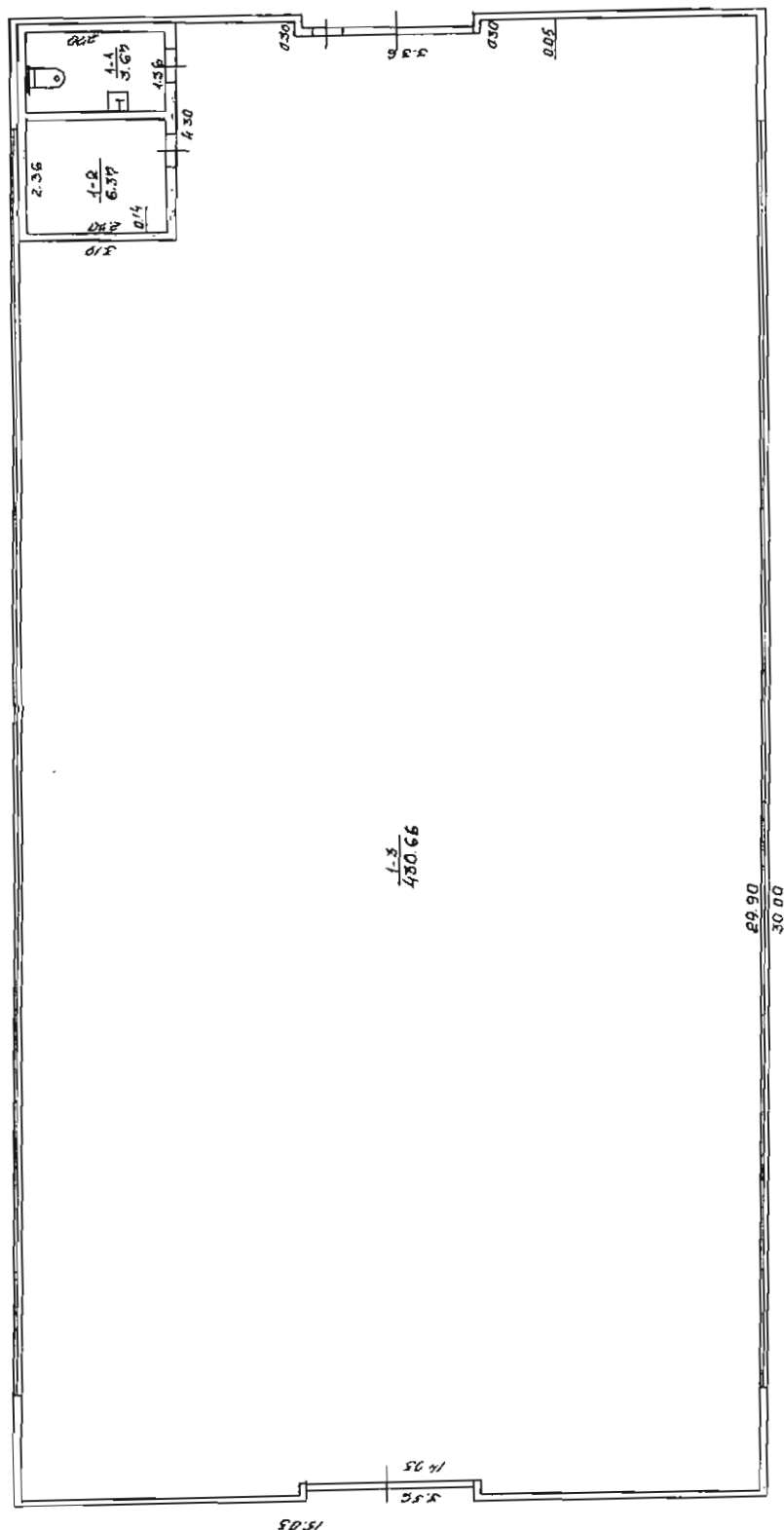
PASTATO DALYS (PRIETAISAI IR KT.)

[illegible]

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

2. Pieces Laetitia prolu eksplika 92

[illegible]


$$\frac{11}{21}$$

Sanjiv Kumar

U. S. S. R.

Marine 7

The new *Journal*

2

7/

SUSITARIMAS

DĖL 1998-02-02 VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS SUTARTIES NR. 5 K01/98-14775,
PAKEISTOS 2000-03-22 SUSITARIMU NR. K01/2000-22522 IR 2006-12-07 SUSITARIMU
NR. K01/2006-1457, DALINIO PAKEITIMO

Du tūkstančiai septintųjų metų 14240 27 d. Nr. K01/2007-265

Vilnius

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama **Vilniaus apskrities viršininko administracijos**, įstaigos kodas - 188601845, adresas Europos a.1, Vilniaus mieste, už kurią pagal 2006-11-88 įgaliojimą Nr.1-1.1-67, reg. Nr.9223, patvirtintą Vilniaus miesto 11-ojo notarų biuro notarės Danguolės Blauzdžiuvienės, veikia Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėja Laimutė Katkevičiūtė, a.k. 44908240870, toliau vadinama PANAUDOS DAVĖJAS, ir **Vilniaus universitetas**, identifikavimo kodas 211950810, buveinės adresas – Universiteto g. 3, Vilnius, atstovaujamas rektoriaus Benedikto Juodkos, a.k. 34301130074, gyv. Antakalnio g. 95-1, Vilniuje, veikiančio pagal Vilniaus universiteto statutą, toliau vadinamas PANAUDOS GAVĖJAS, remdamiesi Vilniaus apskrities viršininko 2007-03-21 įsakymu Nr.2.3-2568-01 susitarime:

1. Iš dalies pakeisti ir papildyti 1998-02-02 valstybinės žemės sklypo panaudos sutartį Nr.5 K01/98-14775, pakeistą 2000-03-22 susitarimu Nr. K01/2000-22522 ir 2006-12-07 susitarimu Nr. K01/2006-1457, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre (registro Nr. 1/26564), taip:

1.1. Pakeisti 1-ą punktą taip: „1. *Panaudos davėjas, perduoda neatlygintinai naudotis, o panaudos gavėjas priima 306744 kv. m (trijų šimtų šešių tūkstančių septynių šimtų keturiasdešimt keturių kvadratinų metrų) sklypą, esantį Sauletekio al. 9, 9A, Žirgo g. 4, Vilniuje (kadastrinis Nr.0101/0025:1109)“.*

1.2. Pakeisti 8-ą punktą taip: „8. *Žemės sklypo nominali vertė 9571199,78 x 1,6 = 15313920,00 Lt (penkiolika milijonų trys šimtai trylika tūkstančių devyni šimtai dvilėšimt litų)“.*

2. Šis susitarimą panaudos gavėjas per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre. Panaudos gavėjui neįvykdžius šios sąlygos, panaudos davėjas turi teisę reikalauti pašalinti sutarties sąlygų pažeidimus arba nutraukti valstybinės žemės panaudos sutartį prieš terminą.

3. Susitarimo sudarymo ir įregistravimo išlaidas sumoka panaudos gavėjas.

4. Šis susitarimas yra neatskiriama 1998-02-02 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 5 K01/98-14775, pakeistos 2000-03-22 susitarimu Nr. K01/2000-22522 ir 2006-12-07 susitarimu Nr. K01/2006-1457, dalis.

5. Susitarimas sudarytas trimis vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais, kurių vienas paliekamas Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriuje, kiti 2 (du) perduodami panaudos gavėjui.

Panaudos davėjas

A.V.

(vardas, pavardė)

(parašas)

Panaudos gavėjas

A.V.

Vilniaus Universiteto
Rektorius
akad. B. Juodkos
(vardas, pavardė)

(parašas)

Mindaugas Kirsnyš, 272 85 33

SUSITARIMAS

DĖL 1998-02-02 VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS SUTARTIES NR. 5 K01/98-14775,
PAKEISTOS 2000-03-22 SUSITARIMU NR. K01/2000-22522, DALINIO PAKEITIMO

Du tūkstančiai šeštųjų metų *2000-03-22* d. Nr. K01/2000-*22522*
Vilnius

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama Vilniaus apskrities viršainko administracijos, įstaigos kodas - 188601845, adresas Europos a.1, Vilniaus mieste, už kurią pagal 2006-11-08 įgaliojimą Nr.1-1.1-67, reg. Nr.9223, patvirtintą Vilniaus miesto 11-ojo notarų biuro notarės Danguolės Blauzdžiuvienės, veikia Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėja Laimutė Katkevičiūtė, a.k. 44908240870, toliau vadinama PANAUDOS DAVĖJAS, ir Vilniaus universitetas, identifikavimo kodas 211950810, buveinės adresas – Universiteto g. 3, Vilnius, atstovaujamas rektoriaus akademiko Benedikto Juodkos, a.k. 34301130074, gyv. Antakalnio g. 95-1, Vilniuje, veikiančio pagal Vilniaus universiteto statutą, toliau vadinamas PANAUDOS GAVĖJAS, remdamiesi Vilniaus apskrities viršininko 2006-11-20 įsakymu Nr.2.3-11282-01 susitaria me:

1. Iš dalies pakeisti ir papildyti 1998-02-02 valstybinės žemės sklypo panaudos sutartį Nr.5 K01/98-14775, pakeistą 2000-03-22 susitarimu Nr. K01/2000-22522, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre (registro Nr. 1/26564), taip:

1.1. Pakeisti 1-ą punktą taip: „1. Panaudos davėjas, perduoda neatsilygintinai naudotis, o panaudos gavėjas priima 325534 kv.m (trijų šimtų dvidešimt penkių tūkstančių penkių šimtų trisdešimt keturių kvadratinių metrų) sklypą, esantį Saulėtekio al. 9, 9A, Žirgo g. 4, Vilniuje (kadastrinis Nr.0101/0025:1109)“.

1.3. Pakeisti 3-į punktą taip: „3. Suteikiamo naudotis žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis: kitos paskirties žemė – visuomeninės paskirties teritorijos – mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto pastatų bei statinių statybos (reglamentų zonos Nr. 3, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 10, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14, Nr. 17, Nr. 18), administracinių pastatų statybos ir mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto pastatų bei statinių statybos (reglamentų zonos Nr. 1, Nr. 4, Nr. 5), mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, administracinių pastatų bei statinių statybos (reglamento zona Nr. 6) ir rekreacinių miškų (reglamentų zonos Nr. 2, Nr. 9, Nr. 11, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 19);“.

1.4. Papildyti 4-ą punktą taip: „Perduodamame neatsilygintinai naudotis žemės sklype esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir inžinerinių naudojimosi sąlygos, naujų pastatų, statinių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat pastatų ir (ar) inžinerinių naudojimo sąlygos pasibaigus žemės sklypo panaudos terminui – nėra“.

1.5. Pakeisti 6-tą punktą taip:

„6. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

6.1. ryšių linijų apsaugos zonos;

6.2. elektros linijų apsaugos zonos;

6.3. dujotiekių apsaugos zonos;

6.4. miško naudojimo apribojimai;

6.5. saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje;

6.6. šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;

6.7. vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir inžinerinių apsaugos zonos.“

1.6. Papildyti 7-ą punktą taip: „Architektūriniai-urbanistiniai apribojimai ir sąlygos, nustatytos

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006-06-28 sprendimu Nr. 1-1232: statinių aukštis I-12 aukštų (pagal reglamentines zonas), statinių aukštis nuo žemės paviršiaus – ne daugiau kaip 35 m (pagal reglamentines zonas), sklypo bendras užstatymo tankis – 35 proc., sklypo bendras užstatymo intensyvumas – 0,75.”

1.7. Pakeisti 9 punktą taip: “9. Servitutai:

9.1. kelio servitutas, suteikiantis teisę 39301 kv. m ploto žemės sklypo dalyje, žemės sklypo plane M1:2000 pažymėtoje linijomis ir skaičiais 29 – 58, 25, 26, 59, 60, 28, 61 – 69, neatlygintinai eiti ir važiuoti bet kuriuo paros metu (tarnaujantis daiktas);

9.2. servitutas, suteikiantis teisę 39301 kv. m žemės sklypo dalyje, žemės sklypo plane M1:2000 pažymėtoje linijomis ir skaičiais 29 – 58, 25, 26, 59, 60, 28, 61 – 69, neatlygintinai įrengti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus (tarnaujantis daiktas).“

1.6. Pakeisti 8-ą punktą taip: “8. Žemės sklypo nominali vertė $10157490,23 \times 1,6 = 16251984,00$ Lt (šešiolika milijonų du šimtai penkiasdešimt vienas tūkstantis devyni šimtai aštuoniasdešimt keturi litai)”.

1.7. Pakeisti 12-ą punktą taip: “12. Sutartis panaudos davėjo reikalavimu nutraukiama prieš terminą, jeigu panaudos gavėjas naudojasi žemės sklypu ne pagal sutartyje nurodytas sąlygas ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, perduoda žemės sklypą naudotis trečiajam asmeniui, nebeatlieka funkcijų, kurioms buvo perduotas neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypas, jeigu pagal parengtą naują ar pakeistą ir nustatytą tvarką patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą šis žemės sklypas palikimas naudoti visuomenės poreikiams, taip pat jeigu privatizuojami statiniai ar įrenginiai pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymą arba reikalavimai nutraukti panaudos sutartį prieš terminą yra susiję su Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo ir Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo nuostatomis, jeigu panaudos gavėjas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos sutarties neįregistravo Nekilnojamojo turto registre arba panaudos davėjo reikalavimu nepašalina sutarties sąlygų pažeidimo. Sutartis gali būti nutraukta ir kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, kitų Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais atvejais.

Šalys už panaudos sutarties pažeidimus atsako Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka”.

1.9. Papildyti 13-ą punktą taip: „Sutartis panaudos gavėjo reikalavimu prieš terminą gali būti nutraukta, jeigu dėl aplinkybių, už kurias panaudos gavėjas neatsako, žemės sklypu nebegalima naudotis pagal paskirtį arba sutarties sudarymo metu panaudos davėjas neišpėjo apie trečiųjų asmenų teises į šį žemės sklypą.

Jeigu perduotame neatlygintinai naudotis žemės sklype nėra pastatų ar įrenginių, kuriuos panaudos gavėjas valdo nuosavybės ar patikėjimo teise, panaudos gavėjas turi teisę nutraukti terminuotą panaudos sutartį, apie tai išpėjęs kitą šalį ne vėliau kaip prieš vieną mėnesį”.

1.10. Papildyti 18 punktą taip: „Sutarties pakeitimai ir papildymai galioja, jeigu jie sudaryti raštu ir nustatytą tvarką pasirašyti abiejų pusių”.

2. Ši susitarimą panaudos gavėjas per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre. Panaudos gavėjui neįvykdžius šios sąlygos, panaudos davėjas turi teisę reikalauti pašalinti sutarties sąlygų pažeidimus arba nutraukti valstybinės žemės panaudos sutartį prieš terminą.

3. Susitarimo sudarymo ir įregistravimo išlaidas sumoka panaudos gavėjas.

4. Šis susitarimas yra neatskiriama 1998-02-02 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 5 K01/98-14775, pakeistos 2000-03-22 susitarimu Nr. K01/2000-22522, dalis.

5. Susitarimas sudarytas trimis vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais, kurių vienas paliekamas Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriuje, kiti 2 (du) perduodami panaudos gavėjui.

Panaudos gavėjas



(vardas, pavardė)

[Signature]
(parašas)

Vilniaus Universiteto
Rektorius
akad. B. Juodka

Panaudos gavėjas



(vardas, pavardė)

[Signature]
(parašas)

SUSITARIMAS Nr. 2008-02-02
dėl valstybinės žemės panaudos sutarčių papildymo

Dutūkstantųjų metų
..... kovo mėn. dešimties d.

Mes, Vilniaus apskrities viršininkas Alis Vidūnas, veikiantis pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 12 01 nutarimą Nr. 1328, toliau vadinamas NUOMOTOJU ir Vilniaus universitetas, buveinės adresas Universiteto g. 3, Vilnius, atstovaujamas Universiteto rektoriaus Rolando Pavilionio, toliau vadinamas ŽEMĖS NAUDOTOJU, susitarame:

1. 1998 02 02 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. K01/98-14775, reg. Nr. 01/26564, 3 punkto įrašą iš dalies pakeisti taip: vietoje žodžių "... (Vilniaus universiteto mokymo pastatams eksploatuoti)." įrašant žodžius "... (Vilniaus universiteto mokymo ir gyvenamiesiems pastatams eksploatuoti ir statyti)."

2. Susitarimą ŽEMĖS NAUDOTOJAS privalo per tris mėnesius nuo susitarimo pasirašymo dienos įregistruoti Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Vilniaus filialo Vilniaus miesto gyventojų aptarnavimo biure.

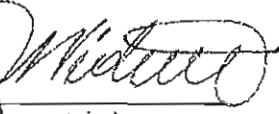
3. Susitarimas galioja nuo jo įregistravimo Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Vilniaus filialo Vilniaus miesto gyventojų aptarnavimo biure dienos.

4. Šis susitarimas yra neatskiriama 1998 02 02 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. K01/98-14775, reg. Nr. 01/26564 dalis.

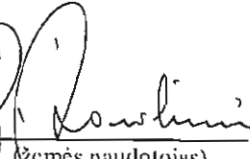

5. Susitarimo sudarymo išlaidas apmoka ŽEMĖS NAUDOTOJAS.

6. Susitarimas sudarytas trimis egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas susitarimą parengusiame Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriuje, antras išduodamas ŽEMĖS NAUDOTOJUI, trečias saugomas Apskrities viršininko administracijoje. Visi trys egzemplioriai turi vienodą juridinę galią.

Šiuo parašu (nuomotojas)



(žemės naudotojas)



Šis susitarimas valstybinės žemės nuomos sutarties papildymo susitarimo įregistravimą Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Vilniaus filialo Vilniaus miesto gyventojų aptarnavimo biure:

VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS

SUTARTIS Nr. *5 K. 78 - 14763*

Sąboris sudarytas tūkstantis devyni šimtai devyniasdešimt *devynių* metų . . .
1998 m. gegužės 15 d. . . . dieną Vilniaus mieste.

Mes, Vilniaus apskrities viršininkas *Alis Vidūnas*, veikiantis pagal Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymą ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 01 15 nutarimą Nr.21, toliau vadinamas valstybinės žemės valdytoju, ir *Vilniaus universitetas*, atstovaujamas *Universiteto rektoriaus Rolando Pavilionio*, veikiančio *Vilniaus universiteto statuto pagrindu*,

1195081

(įmonės kodas)

Universiteto g.3, Vilnius

(gyvenamosios vietos ar buveinės adresas)

toliau vadinamas žemės naudotoju, vadovaudamiesi *Vilniaus apskrities viršininko administracijos 1998 02 02 įsakymu Nr. 324-01* sudarėme šią sutartį:

1. Panaudos sutartis sudaroma *trijų šimtų dvidešimt penkių tūkstančių penkių šimtų trisdešimt keturių kv.m* žemės sklypui, esančiam *Saulėtekio al.9,9a ir Žirgo g.4, Vilniuje*.

2. Žemės suteikimo naudotis terminas: *devyniasdešimt devyneriems metams*.

3. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo pobūdis: *kitai paskirčiai (Vilniaus universiteto mokymo pastatams 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. šilumos ir karšto vandens tiekimo - *priedas Nr.5;*

5.2. elektros linijų - *priedas Nr.2;*

5.3. dujotiekio - *priedas Nr.4;*

5.4. vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos - *priedas Nr.1;*

5.5. ryšių linijų - *priedas Nr.3.*

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: *esamų pastatų rekonstrukcijos, naujų statinių statybos ir teritorijos sklypų tvarkymo darbus vykdyti tik pagal nustatytą tvarką parengtą ir*

suderintą projektinę dokumentaciją. Tvarkyti ir prižiūrėti teritorijoje esančius žaliuosius plotus.

8. Kiti apribojimai ir sąlygos:

8.1. užtikrinti transformatorinių pastočių eksploatavimą ir privažiavimą prie jų bet kuriuo paros metu;

8.2. užtikrinti reljefo formų apsaugą, miškelių, pavienių medžių priežiūrą ir teritorijos tvarkymą.

9. Žemės servitutai: nėra.

10. Žemės subnuomos sąlygos: galima panauda trečiajam asmeniui ir nuoma, valstybinės žemės valdytojai 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 Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriuje.

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

18. Sutartis įsigalioja nuo sutarties pasirašymo dienos

19. Sklypo planas M1:2000 su gretimybėmis yra sudėtinė šios sutarties dalis ir pasirašoma sutarties šalių

Šalių parašai:

(Valstybinės žemės valdytojas)

(Žemės naudotojas)

Įrašas apie žemės panaudos sutarties įregistravimą Valstybinio žemės kadastrų duomenų registre:

Registru numeris ... 01/26564

Registravimo data ... 1998 02 10

Vilniaus miesto žemėtvarkos
skyriaus vedėjas

Stanislovas Žvirblis





VILNIAUS APSKRITIES VIRŠININKAS

SAULĖTEKIO
7-03-22
(7)-2-627

ĮSAKYMAS

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 0101/0025:1153), ESANČIO SAULĖTEKIO AL. 9, 9A, ŽIRGO G. 4, VILNIUJE, DALIES PERDAVIMO NEATLYGINTINAI NAUDOTIS VIEŠAJAI ĮSTAIGAI „SAULĖTEKIO SLĖNIS“

2007 m. lapkričio 21 d. Nr. 2.3- 2568-01

Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 8 straipsniu, 32 straipsnio 3 dalimi, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 22 ir 26 straipsniais, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 10 straipsniu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis“ patvirtintų Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių 6 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-02-24 nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002-10-30 įsakymu Nr. 565 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“, atsižvelgdamas į Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006-06-28 sprendimą Nr. 1-1232 „Dėl Vilniaus universiteto teritorijos Saulėtekio al. 9 detaliojo plano tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-09-25 įsakymą Nr. 30-1743 „Dėl sklypo Saulėtekio al. 9, 9A duomenų nustatymo pagal detaliojo plano reglamentų zonas“, Vilniaus apskrities viršininko 2006-11-20 įsakymą Nr. 2.3-11282-01 „Dėl valstybinės žemės sklypo (kadastrinis Nr. 0101/0025:1109), esančio Saulėtekio al. 9, 9A, Žirgo g. 4, Vilniuje, Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų patikslinimo bei valstybinės žemės panaudos sutarties pakeitimo“, Vilniaus universiteto Senato posėdžio 2004-11-16 nutarimą „Dėl Vilniaus universiteto teritorijos ribų keitimo“,

Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teisės departamento 2007-03-08 išvadą Nr. 7.5-37-(8.6), remdamasis žemės sklypo kadastrinių matavimų duomenimis ir tenkindamas viešosios įstaigos „Saulėtekio slėnis“ 2006-10-24 prašymą „Dėl valstybinės žemės perdavimo VŠĮ „Saulėtekio slėnis“ žinių ekonomikos branduolio plėtrai“ bei viešosios įstaigos „Saulėtekio slėnis“ 2007-01-09 prašymą Nr. SS-S-22 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis VŠĮ „Saulėtekio slėnis“ duomenų patikslinimo“:

1. N u s t a t a u 325534 kv. m ploto valstybinės žemės sklypo, esančio Saulėtekio al. 9, 9A, Žirgo g. 4, Vilniuje, kadastrinis Nr.0101/0025:1109, kurio ribos žemės sklypo plane M1:2000 pažymėtos linijomis ir skaičiais 1 – 28, dalis:

1.1. Vilniaus universitetui - 306744 kv. m ploto;

1.2. viešajai įstaigai „Saulėtekio slėnis“ - 18790 kv. m ploto (žemės sklypo plane M1:2000 pažymėta Nr. 1).

2. P e r d u o d u neatlygintinai naudotis 99 metams valstybinės žemės sklypo dalį, nurodytą 1.2 papunktyje, viešajai įstaigai „Saulėtekio slėnis“.

3. P a t v i r t i n u:

3.1. žemės sklypo dalies, nurodytos 1.1 papunktyje, nominalią indeksuotą vertę – 15313920,00 Lt (nominali vertė – 9571199,78 Lt);

3.2. žemės sklypo dalies, nurodytos 1.2 papunktyje, nominalią indeksuotą vertę – 938064,00 Lt (nominali vertė – 586290,45 Lt).

4. Į p a r e i g o j u žemės sklypo naudotoją laikytis:

4.1. patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų;

4.2. vietos savivaldos ir kitų institucijų nustatytų naudojimosi sklypu sąlygų ir apribojimų;

4.3. architektūrinių-urbanistinių žemės naudojimo teisės apribojimų ir sąlygų, nustatytų Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-09-25 įsakymu Nr. 30-1743.

5. P a v e d u Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriui nustatyta tvarka:

5.1. sudaryti 1998-02-02 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 5 K01/98-14775, pakeistos 2000-03-22 susitarimu Nr. K01/2000-22522 ir 2006-12-07 susitarimu Nr. K01/2006-1457, papildomą susitarimą su Vilniaus universitetu;

5.2. valstybinės žemės sklypo dalies, nurodytos šio įsakymo 1.2 papunktyje, panaudos sutartį su viešąja įstaiga „Saulėtekio slėnis“.

Apskritis viršininkas



Alfonsas Macaitis

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių nustatymas

Atsižvelgiant į didžiųjų Lietuvos miestų ir kitų miestų rinkos sąlygų skirtumus yra išskiriamos dvi kategorijos: Didžiuosiuose Lietuvos miestuose nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis; ir visos Lietuvos teritorijoje nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis.

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių santykis Lietuvos didžiųjų miestų rinkoje nustatytas žodžiu apklausiant didžiausių Lietuvos bankų atstovus (bankų vadybininkus) ir UAB "Inreal" analitikus. Apklausa vykdoma kasmet, jau daugiau nei 10 metų, ataskaitoje pateikiami 10 metų apklausos duomenys. Suvestiniai duomenys pateikiami lentelėje, ataskaitoje duomenys buvo pateikti grafine išraiška (grafiku).

Didžiųjų Lietuvos miestų apklausos duomenys

Nuosavo kapitalo dalis

Pavadinimas \ Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
AB DNB bankas	38	34	33	65	60	54	49	44	41	41	41
AB SEB bankas	37	32	32	63	59	53	47	43	40	40	40
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	36	32	31	64	58	52	-	42	41	41	41
UAB Medicinos bankas	32	28	28	55	51	46	41	37	35	35	35
AB Šiaulių bankas	31	28	27	54	50	45	41	37	40	40	40
AB Ūkio bankas	35	30	-	61	55	50	45	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	32	29	28	56	52	46	42	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	35	30	30	59	53	-	45	39	40	40	40
„Swedbank“, AB	36	31	31	62	58	52	47	41	40	40	40
UAB "Inreal" analitikai	34	30	30	-	56	50	45	41	40	40	40
Vidurkis	35	30	30	60	55	50	45	40	40	40	40

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Skolinto kapitalo dalis

Pavadinimas \ Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
AB DNB bankas	62	66	67	35	40	46	51	56	59	59	59
AB SEB bankas	64	68	68	37	41	47	53	57	60	60	60
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	64	68	69	36	42	48	-	58	59	59	59
UAB Medicinos bankas	68	72	72	45	49	54	59	63	65	65	65
AB Šiaulių bankas	69	72	73	46	50	55	59	63	60	60	60
AB Ūkio bankas	65	70	-	39	45	50	55	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	68	71	72	44	48	54	58	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	65	70	70	41	47	-	55	61	60	60	60
„Swedbank“, AB	64	68	69	38	42	48	53	59	60	60	60
UAB "Inreal" analitikai	66	70	70	-	44	50	55	59	60	60	60
Vidurkis	65	70	70	40	45	50	55	60	60	60	60

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Investuotojų reikalaujamo pelningumo vidurkis

Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, žodžiu atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (UAB „Inreal“ valdymas, buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 20-30 proc. ribose. Apklausos rezultatai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Administracinės (mokslo), sandėliavimo paskirties pastatų/ patalpų, esančių senos statybos (1950-1999) pastatuose Vilniaus mieste investuotojų reikalaujamas pelningumas, proc. nuo bendrųjų pajamų.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vilnius							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	26	25,5	24	23	22	21,5	18
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	31	29	28	26	25	22
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	38	36,5	34	33	30	28,5	28
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
UAB „Inreal valdymas“							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	25	24	24	23	22	21	17
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	33	30	29	25	24	21
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	39	42	36	35	28	27	27
UAB „Inservis“ (buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“)							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	27	27	24	23	22	22	19
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	29	28	27	27	26	23
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	37	31	32	31	32	30	29

Pajamų metodo skaičiavimų seka

n – objektas sąraše;
 m – periodas (metai).

Objekto charakteristikos:

S_n – objekto nuomotinas plotas (kv.m);

P_n – objekto nuomos kaina (Eur/kv.m/mėn.);

R – visų objektų metinė pajamos ($R=R_1+\dots+R_n$);

R_n – n objekto metinės pajamos ($R_n=12*S_n*P_n$) (Eur);

R_m – objektų metinės pajamos (Eur) m periode ($R_m=R_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$.

D – diskonto norma ($D=(D_a*D_c)+(D_b*D_d)$) (proc.);

D_m – diskonto norma (proc.) m periode ($D_m=(D^m)$)

D_a – nuosavų lėšų dalis (proc.);

D_b – skolintų lėšų dalis (proc.);

D_c – nuosavo kapitalo kaštai (proc.);

D_d – skolinto kapitalo kaštai (proc.).

A_m – nuomos augimas periodu m (proc.);

B – draudimas (Eur);

B_m – draudimas (Eur) m periode. ($B_m=B_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

C – NT mokestis (Eur);

C_m – NT mokestis (Eur) m periode $C_m=C*(1+A_1)*(1+A_2)*(1+A_3)\dots$);

$D\check{z}$ – žemės mokestis (Eur);

$D\check{z}_m$ – žemės mokestis (Eur) m periode ($D\check{z}_m=D\check{z}$);

E – turto valdymo išlaidos ($E=R*e$) (Eur);

e – turto valdymo išlaidos (proc.);

E_m – turto valdymo išlaidos (Eur) m periode ($E_m=E_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

F – atidėjimai kapitaliniam remontui ($F=R*f$) (Eur);

f – atidėjimai kapitaliniam remontui (proc.);

F_m – atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur) m periode ($F_m=F_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

G – negautos pajamos ($G=R*g$) (Eur);

g – negautos pajamos (proc.);

G_m – negautos pajamos (Eur) m periode ($G_m=G_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

H_m – grynosios pajamos (Eur) m periode ($H_m=R_m-B_m-C_m-D\check{z}_m-E_m-F_m-G_m$).

K – kapitalizacijos norma (proc.) ($K=D-A_5$);

I – objekto vertė penktais metais (Eur) ($I=H_5/K$; kai $i=0$ arba $I=(H_5/K)-i$; kai $i>0$);

i – objekto pardavimo sąnaudos (Eur);

J – grynosios ir išėjimo pajamos penktais metais (Eur) ($J=I+H_5$);

L_5 – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) penktame periode ($L_a=J*D_5$); kai $m=5$;

L_m – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) m periode ($L_m=H_m*D_m$); kai $m<5$;

V – objekto vertė (Eur) ($V=L_1+L_2+L_3+L_4+L_5$).

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.16/07-612

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810

VERTINAMAS TURAS: PASTATAS – INSTITUTAS ESANTIS VALSTYBINIO ŽEMĖS SKLYPO DALYJE

TURTO BUVIMO VIETA: VILNIUS, MOKSLININKŲ G.12

VERTINIMO DATA: 2016-07-19

TURTO VERTINTOJAS: JOLANTA TILVIKIENĖ

Ataskaitoje yra 46 lapai ir 69 priedų lapai, iš viso 115 lapų.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.

ATASKAITOS NR. 16/07-612 SANTRAUKA

Užsakovas, užsakovo asmens kodas	VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810			
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“			
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Vilnius, Universiteto g. 3, LT-01513, tel. nr. (8 5) 268 7000			
Vertinamas turtas	Pastatas - Institutas esantis valstybinio žemės sklypo dalyje			
Turto adresas	Vilnius, Mokslininkų g. 12			
Vertės nustatymo data	2016-07-19			
Turto apžiūros data	2016-07-19			
Ataskaitos surašymo data	2016-08-11			
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)			
Turto individualūs požymiai ir kiti duomenys				
Duomenys apie žemės sklypą				
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Registro numeris	Kadastrinis numeris	Bendras plotas, ha/Vertinama dalis
Žemės sklypas/Kita (visuomeninės paskirties teritorijos; bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos).	4400-1905-2410	44/1304086	0101/0008:1178 Vilniaus m.k.v.	2.0362/1.0399
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus			
Savininkas	LIETUVOE RESPUBLIKA, a.k. 111105555			
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Registravimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 2009-06-11, Nr. 2.3-9545-(01)			
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927			
Kitos daiktinės teisės	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 2452.00 kv.m. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). Plotas: 561.00 kv.m.			
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Plotas: 1.0399 ha. Terminas – 71 metai.			
Žymos	Įrašų nėra			
Specialiosios naudojimo sąlygos	IX. Dujotiekių apsaugos zonos. Plotas 0.75 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos. Plotas: 1,23 ha. I. Ryšių linijų apsaugos zonos. Plotas: 0.45 ha. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos. Plotas: 1,54 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, Plotas: 0,67 ha.			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko(kadastro žyma) UAB „Inžineriniai tyrinėjimai“ filialas „Inžinerinė geodezija“, a.k. 122613697			
Registro pastabos ir nuorodos	1C6/p (b.p. 1C5/b)			
Duomenys apie pastatą				
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris, žymėjimas plane	Registro numeris	Statybos / rekonstravimo metai	Bendras plotas, kv.m
Pastatas – Institutas/Mokslo	1098-0018-4010	44/1304086	1980/2010	7072,37 kv. m
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555			
Registravimo pagrindas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1992-06-26, Nr. 629p; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1999-11-11, Nr. 1271; Pripažinimo tinkamu naudoti aktas, 2010-11-17, Nr.PTN-00-101117-00109, pastatas Nr. 1098-0018-4010.			

Ataskaitos 16/07-612 santraukos tęsinys kitame lape

Ataskaitos 16/07-612 santraukos tęsinys

Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: UAB „Bitė Lietuva“ a.k. 110688998. Plotas: 10.00 kv.m. Terminas 5 metai. Įrašas galioja: Nuo 2015-07-27. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: J. Zachaževskienės įmonė, a.k. 123329835. Plotas: 25.00 kv.m. Terminas: iki 2015-07-17. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Ilonos Rajeckaitės firma „Lemurija“, a.k. 126085973. Plotas: 33.13 kv.m.. Terminas: iki 2016-05-01. Pastatas Nr. 1098-0018-4010.
Žymos	Įrašų nėra
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma); Pastatas Nr. 1098-0018-4010. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) Uždaroji akcinė bendrovė „Turto administravimo grupė“, a.k. 126376644; Pastatas Nr. 1098-0018-4010. Rekonstrukcija (daikto registravimas); Pastatas Nr. 1098-0018-4010.
Registro pastabos ir nuorodos	1C6/p (b. p. 1C5/b)
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.
Vertinimo metodai	Pajamų metodas
<p><u>Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:</u></p> <p>Vertinamo nekilnojamojo turto, pastato – instituto (u.nr. 1098-0018-40100), esančio valstybinio žemės sklypo dalyje Vilnius, Mokslininkų g. 12, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra 2 450 000 Eur (du milijonai keturi šimtai penkiasdešimt tūkstančių eurų).</p>	

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vienišas verslo objektas, duodantis pelną ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kito tendencijų.

Turto vertintojas: Jolanta Tilvikienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000360, išduotas 2006 m. birželio mėn. 2 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Aistė Brusokienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d.



TURINYS

1. BENDROJI DALIS	5
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS.....	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS.....	6
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS.....	6
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	7
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	7
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS.....	7
1.7. TYRIMO APIMTIS	7
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	7
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	7
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	8
2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS.....	9
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS.....	9
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS.....	10
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	10
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI.....	10
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	12
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA.....	12
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	17
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA.....	19
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	19
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMAI	30
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	32
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	32
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	32
5.3. SVARbiausieji TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	35
5.4. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI	35
5.6. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMO REZULTATAI.....	45
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	46

PRIEDAI

- 1.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS
- 1.2. TECHNINĖ UŽDUOTIS
- 1.3. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS
- 1.4. KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS KOPIJA
- 1.5. VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS SUTARTIS 2009 06 23 (KOPIJA)
- 1.6. VILNIAUS APSKRITIES VIRŠININKO ĮSAKYMAS 2009 06 11 (KOPIJA)
- 1.7. SUSITARIMAS DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS SUTARTIES DALINIO PAKEITIMO 2010 06 17 (KOPIJA)
- 1.8. VILNIAUS APSKRITIES VIRŠININKO ĮSAKYMAS 2010 06 14 (KOPIJA)
- 1.9. SUSITARIMAS DĖL 2009-06-23 VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS SUTARTIES NR. K01/2009-38, PAKEISTOS 2010-06-17 SUSITARIMU NR. K01/2010-29, DALINIO PAKEITIMO (KOPIJA)
- 1.10. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS VILNIAUS MIESTO ŽEMĖTVARKOS SKYRIAUS VEDĖJO ĮSAKYMAS (KOPIJA)
- 1.11. PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA
- 1.12. NUOSAVO IR SKOLINTO KAPITALO DALIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS
- 1.13. NUOSAVO KAPITALO PELNINGUMO RODIKLIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2013).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeltami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹
- **Rinkos vertė** - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.²
- **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.¹
- **Priverstinio pardavimo vertė** – suma, kuri galėtų būti gauta už turtą, kai dėl bet kokios priežasties pardavėjas yra verčiamas perduoti savo turtą.²
- **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.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.³
- **Turto priklausinys** – tai savarankiškai pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.⁴
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁵

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Europos vertinimo standartai: VII –asis leidimas, 2012

³ Dėl Lietuvos respublikos vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1049 „dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo, 2011 m. vasario 23 d. Nr. 234

⁴ LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.¹
- **Paklausos elastingumo koeficientas** (dažniausiai – kainos atžvilgiu) ekonomikoje yra dydis, nusakantis prekės paklausos kiekio pokytį, pakitus prekės kainai.²
- **Inžineriniai statiniai.** Inžineriniai statiniai pagal paskirtį skirstomi į grupes:³
 - susisiekimo komunikacija
 - inžinerinius tinklus;
 - kitus statinius.
- **Mokslo paskirties pastatai** – skirti švietimo ir mokslo reikmėms: institutai ir mokslinio tyrimo įstaigos, observatorijos, meteorologijos stotys, laboratorijos (išskyrus gamybinės laboratorijas), bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, vaikų darželiai, lopšeliai ir kiti pastatai.³
- **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.

1.2. Darbo apimtys aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimtys punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. ataskaitos 4.1 skyrių). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Palangos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė Turto vertintoja Jolanta Tilvikienė, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000360. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 032023, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai pareiškia, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

¹ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868);

² http://lt.wikipedia.org/wiki/Paklausos_elastingumo_koeficientas;

³ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS PAGAL JŲ NAUDOJIMO PASKIRTĮ“

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė VŠĮ Vilniaus Universitetas, a.k. 211950810 užsakymu, kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamą turtą sudaro nuosavybės teisė į turtą esantį Vilniuje, Mokslininkų g. 12 kurį sudaro: pastatas – institutas (u. nr. 1098-0018-4010), esantis valstybinio žemės sklypo dalyje (u.n.r. 1098-0018-4010).

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausančių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvada ir sistemos, centrinio šildymo iš centralizuotų sistemų įvadas ir sistema, ventiliacijos sistemos, patalpų apsaugos ir priešgaisrinė signalizacijos.

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtį aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turtą ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Vertintoja Jolanta Tilvikienė kartu su užsakovo atstovu apžiūrėjo turtą 2016 m. liepos 19 d. Turto vertė nustatyta 2016 m. liepos 19 d. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2016 m. rugpjūčio 11 d.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2016) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt;
- Patvirtintos UAB Inreal vertinimo taisyklės.

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus);
- Kadastrinių matavimų bylos kopijos (žiūr. ataskaitos priedus);
- Valstybinės žemės panaudos sutarties 2009 06 23 kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Vilniaus apskrities viršininko įsakymo 2009 06 11 kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Susitarimas dėl valstybinės žemės panaudos sutarties dalinio pakeitimo 2010 06 17 kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Vilniaus apskrities viršininko įsakymas 2010 06 14 (kopija);
- Susitarimas dėl 2009-06-23 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. K01/2009-38, Pakeistos 2010-06-17 Susitarimu Nr. K01/2010-29, Dalinio pakeitimo (kopija)
- Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas (žiūr. ataskaitos priedus);

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Vertinimo dieną nebuvo sudaryta ir juridškai patvirtinta žemės sklypo naudojimosi tvarka tarp atskirų pastatų, esančių ant to paties žemės sklypo. Panaudos teise valdomoje sklypo dalyje 1,0399 ha yra du pastatai t.y. pastatas – institutas ir pastatas energetinis blokas. Pastatas – energetinis blokas nevertinamas. Turto vertintojai daro prielaidą, kad proporcingai pastatų plotams bus priskirta sklypo dalis t.y. pastatui institutui 0,9037 ha (iš 1,0399 ha). Minėta žemės sklypo dalis yra po vertinamu pastatu ir aplink jį yra pakankama kad užtikrintų patogų prieėjimą/privažiavimą prie pastato bei tinkamą jo eksploatavimą.
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad pasikeitus vertinamo turto savininkui, vertinamų pastatų ir statinių įgijėjas (pirkėjas) įgytų teisę valdyti analogiško ploto žemės sklypą ar jo dalį, visos žemės nuomos sutarties sąlygos būtų analogiškos, kaip ir vertinimo dieną galiojančioje valstybinės žemės nuomos sutartyje bei su ja susijusiuose papildomuose susitarimuose (žr. ataskaitos priedus). Kintant šioms sąlygoms, priklausomai nuo naujos valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygų, gali keistis ir vertinamo objekto vertė.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei nelenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusiu ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;

- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;

- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;

- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;

- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3 Ribojančios sąlygos

- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovo atstovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną;
- Vertintojas naudojosi užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų;
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data;
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu;
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą;
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka;
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.

- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

Parengė: UAB „Inreal“ analitikai

Ekonomika

Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui ir užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia bei disponuojamosios pajamos. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas.

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumai didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

Nekilnojamojo turto rinka

2016-ųjų metų pirmąjį pusmetį nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių daugėjo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 15 662 butai – 21,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas 4 551 individualus namas – 10,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 30 335 žemės sklypai – 17,5 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.

„Pigių pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliauja į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Galima daryti prielaidą, kad dalis dabartinio rinkos aktyvumo yra dirbtinai sukurta būtent „pigių pinigų“ efekto, o ne fundamentaliais rodikliais grįsto ekonomikos augimo, todėl viskas labai greitai subliūkštų, pasikeitus bankų finansavimo politikai.

Sostinėje šiuo metu yra didžiausias pavojus sulaukti dar vieno būsto kainų burbulo, nes greta „pigių pinigų“ aplinkos yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys atlyginimai – t.y. faktoriai skatinantys paklausos augimą. Todėl nestebina, kad butų rinkos aktyvumas Vilniuje antrąjį šių metų ketvirtį buvo didžiausias per keletą metų – pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 2 845 butai.

Vilniaus būsto rinką nuo perkaitimo iš dalies gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų taip amortizuodami galimą rinkos kaitimą. Vis dėlto, 2016 metų I-ąjį pusmetį vystytojai Vilniuje buvo mažiau aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 1530 butų, o tai yra maždaug ketvirtadaliu mažiau nei 2015 metų I-ąjį pusmetį. Tuo tarpu naujos statybos butų per tą patį laikotarpį buvo parduota 2088, ir tai yra apie 19 proc. daugiau nei prieš metus.

Bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje sumenko iki maždaug 3620. Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis šiais metais laikosi žemiau 1 – vystytojai gali tikėtis vidutinio dydžio projektą realizuoti per mažiau nei metus laiko, o tai turėtų skatinti nuosekliai didinti pardavimo kainas. Per šešis šių metų mėnesius naujos statybos butų kainos didėjo visuose segmentuose: ekonominėje klasėje padidėjo 4,4 proc. iki 1360 EUR/kv.m, vidutinėje – 1,2 proc. iki 1 720 EUR/kv.m, o prestižinėje – 7,5 proc. iki 2 730 EUR/kv.m.

Kituose miestuose pirmąjį šių metų pusmetį būsto rinka taip pat buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. Kaune, Klaipėdoje, Palangoje, Neringoje daugėjo NT sandorių, vystytojai buvo aktyvesni – rinkai pasiūlė daugiau naujų butų, buvo stebimas jų kainų kilimas. Nors fundamentalių priežasčių kituose miestuose augti NT rinkoms yra mažiau nei Vilniuje, tačiau panašu, kad ir ten vis labiau pradeda veikti „pigų pinigų“ efektas.

2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimtys verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158 240 kv.m nuomojamo ploto. Toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį laisvų biuro plotų Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Tačiau vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68 000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. 2017 metais rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74 200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną, greičiausiai, bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9 900 kv.m., statybos. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc.

2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas 2 000 kv.m ploto verslo centras. Per pusmetį vakansijų lygis, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo 1,6 proc. ir pasiekė 13,8 proc.

Teigiamos tendencijos prekybos segmente skatina NT vystytojus drąsiau atsigręžti į šį sektorių. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo baigti 20 000 kv.m prekybos centro Nordika (II etapo) statybos darbai. Vyko dviejų prekybos centrų statybos: Vilniuje Parkas Outlet rekonstrukcija bei naujas plėtros etapas, kuris papildys prekybos centrą 3 000 kv.m ir Mega prekybos centro plėtra Kaune, po kurios rinkai bus pasiūlyta apie 30 000 kv.m papildomo prekybinio ploto.

Apie planus plėtoti naujus prekybos centrus yra paskelbęs Latvijos prekybos tinklas Depo, planuojantis bent penkių prekybos centrų plėtrą Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje, VPH, planuojanti prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro, Lords LB Asset Management, planuojanti prekybos centro plėtrą Vilniuje, Markučiuose. Taip pat planuose dar yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Pramonės segmente nuotaišos niūresnės. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo užbaigtos logistikos centrų Vilniuje (Woodline 4800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m) statybos. Naujų modernių logistikos centrų nuomai per pastarąjį laikotarpį nebuvo pradėta statyti. Kiek aktyviau buvo statomi sandėliai savo reikmėms. 2015-2016 metais „build to suit“ tipo sandėlius pasistatė ar pradėjo statyti Vilniuje logistikos bendrovė „Rhenus svoris“ (12 000 kv.m), farmacininkė „Entafarma“ (12 000 kv.m), orlaivių remonto bendrovė „Litcargus“ (3 000 kv.m), Kaune alaus gamintojas „Volfas Engelman“ (7 000 kv.m), gamybos bendrovė „Kitron“ (5 000 kv.m), prekybos įmonė „LIDL“ (43 000 kv.m), logistikos bendrovė „DPD“ (5 000 kv.m), Klaipėdoje „ANI plast“ (6 500 kv.m).

Vertinant ateities perspektyvas, vieninteliame Vilniuje galima įžvelgti potencialo naujiems moderniems logistikos centrams atsirasti, nes paklausa sandėliavimo patalpoms išlieka stipri, neišnuomotų plotų vos keli procentai. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaisvinusių patalpų ir naujos plėtros vakansijų rodiklis pasiekė 16-17 proc., o tai rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka darosi perteklinė, ypač kai vakansijų rodiklis nemažėja jau kuris laikas.

2016 metų pirmąjį pusmetį stipriai išaugo teritorijų, kuriose galima vystyti NT projektus, paklausa. Per analizuojamą laikotarpį Lietuvoje buvo sudaryti ne mažiau kaip 25 brangesni nei 1 mln. EUR sandoriai, kurių metu įsigyta teritorijų plėtrai už maždaug 76,4 mln. EUR. Pagal investicijų sumų pasiskirstymą, teritorijų plėtrai įsigijimas 2016 metų pirmąjį pusmetį sudarė 29 proc. visų investicijų, o tai yra didžiausias rodiklis po krizės.

Didžiausia paklausa teritorijoms plėtrai – Vilniuje. 2016 metų pirmąjį pusmetį sostinei teko apie 58,5 mln. EUR arba 76 proc. visų investicijų, nukreiptų į teritorijų plėtrai įsigijimus Lietuvoje. Vystytojai Vilniuje vis drąsiau investuoja į didesnius ir ilgalaikius plėtros projektus. Jei 2015 metais didesnės nei 1 ha teritorijos plėtrai sudarė apie 35 proc. visų analizuojamų sandorių, tai 2016 metų pirmąjį pusmetį tokių įsigijimų proporcija išaugo iki 64 proc. Dažnu atveju įsigijami objektai nėra statyboms paruošti plyni laukai, o priešingai – jau egzistuojantys įvairios paskirties NT. Pastarųjų teritorijų plėtra yra sudėtingesnė ir reikalauja daugiau pasiruošimo bei patirties.

Konversija – neišnaudota plėtros galimybė

Šiuo metu esančios nekilnojamojo turto (NT) rinkos sąlygos ir vykstantys miestų struktūros pokyčiai sukuria idealias sąlygas konversijos projektams įgyvendinti. Augantis konversijų skaičius įpareigoja bent trumpai aptarti pagrindinius tokių projektų teikiamus privalumus bei trūkumus – pagrindines teises grėsmes.

Aptariant privalumus, galima išskirti tai, kad konversija sukuria sąlygas išspręsti užstatomo ploto, esančio patraukliose miestų dalyse, trūkumą. Be to, buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių konversija leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Galiausiai, atkuriamosios konversijos (jei statiniai, nekeičiant jų esminių istorinių architektūrinių sprendinių iš naujo pritaikomi komercinei ar gyvenamajai veiklai) atveju yra išlaikomi ir urbanistiškai vertingi vystomos teritorijos architektūriniai sprendiniai, turintys potencialo sukurti pridėtinę NT projekto vertę, ypač patrauklią su turizmu susijusiai komercinei veiklai.

Be ekonominių prielaidų yra ir teisinių paskatų. Lietuvos teisės aktai neįpareigoja teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtinti teritorijų konversijos sąlygų. Nesant įtvirtinto teritorijos vystymo tęstinumo, net ir naujai rengiamuose miestų bendruosiuose planuose galime išvystyti ne teritorijų planavimą, o esamo užstatymo atvaizdavimą. Taigi, konversijai patraukliose zonose (tankiai užstatytose pramonės ar sandėliavimo kompleksų teritorijose) neretai matysime faktinius užstatymo rodiklius atitinkančius reglamentus. Tai savo ruožtu garantuos aukštus užstatymo reglamentus, didinančius projekto grąžą.

Nepaisant teikiamų privalumų, būtina akcentuoti konversijos keliamas grėsmes. Plačiau neaptariant išorinių grėsmių finansų sektoriams bei bendrai šalies rinkos situacijai, kurios gali gerokai pakoreguoti ne tik šiuo metu palankų paklausos-pasiūlos santykį, tačiau gaunamą investicijų kiekį, iš jų gaunamą grąžą bei kitus esminius rinkos rodiklius, – konversija gali pateikti daug nenumatytų iššūkių: nuo papildomų teritorijų planavimo dokumentų rengimo iki teisminių ginčų su trečiaisiais asmenimis. Šiuo atžvilgiu, pačia skaudžiausia aplaidumo pasekme gali būti ne papildomi kaštai, o sugaištas laikas, ypač aktualus besikeičiančios rinkos atžvilgiu.

Konversija, priešingai nei visiškai nauja teritorijos plėtra, teikia papildomų grėsmių – visada reikia turėti omenyje pagrindinį skirtumą, kad konversija – jau esamo užstatymo pertvarkymas ir keitimas. Dėl šios priežasties kartu su įsigyjamu turtu, įsigijama ir visa šio turto istorija bei iš jos kylantys įsipareigojimai, papildantys įprastinę statybos projekto riziką.

Taigi, visą konversijos projektų teikiamą naudą minimalia rizika galima pasiimti tinkamai investuojant ne tik į pačią statybą, tačiau ir į kiekvieną žingsnį, žengtą iki statybos pradžios ir tokiu būdu užkertant kelią projektui išsilyti laike, taip sumažinant jo rizikingumą dėl besikeičiančių rinkos sąlygų.

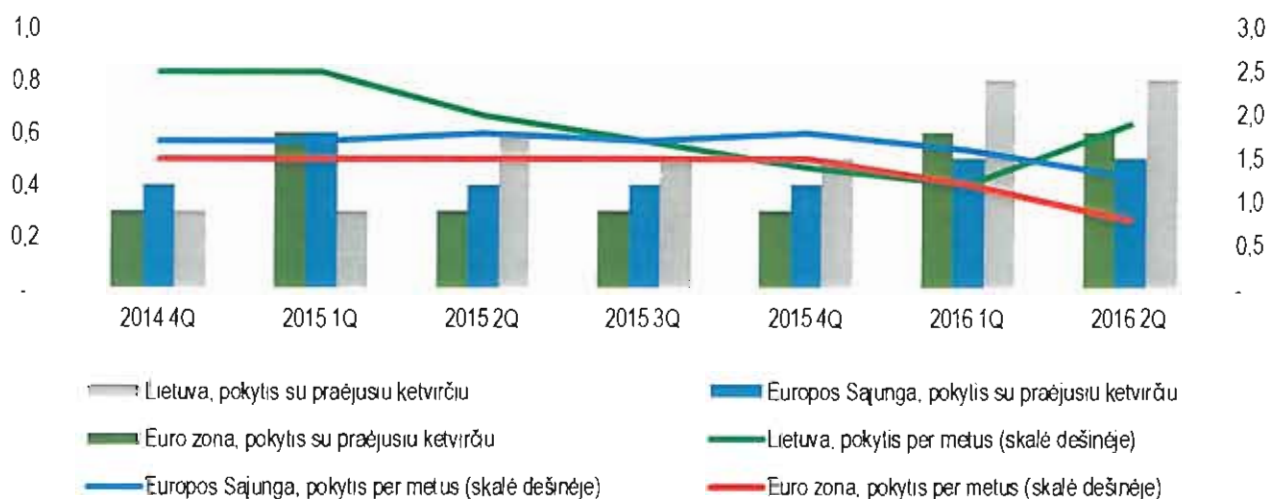
Šiaulių banko Rinkų ir išdų departamento direktorius

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksmų galimą neigiamą įtaką.

Pasaulio ekonomikos raida tebėra netolygi, tad centriniai bankai toliau ieško efektyvių skatinančios monetarinės politikos sprendimų. Antrąjį šių metų ketvirtį euro zonos ūkis paaugo greičiausiai per paskutinius kelerius metus, tačiau regiono ekonomika šiais metais turėtų ūgtelėti apie 1,5 proc. – spartesnio augimo nesitikima. Didėjantis vidaus vartojimas, skatinamas mažų palūkanų aplinkos, sumažėjusios žaliavų kainos, augančios mažmeninės prekybos pardavimo pajamos – faktoriai leidžiantys prognozuoti tolimesnį euro zonos ekonomikos stabilų augimą. Vis dėlto yra ir ūkio lėtėjimo ženklų: nepakankamas investicijų augimas, nemažėjantis valstybių įsiskolinimo lygis ar blogėjantys verslo apklausų rezultatai. Riziką euro zonos ekonomikos augimo perspektyvoms kelia ne tik kelerius metus jau sprendžiami, bet ir nauji geopolitiniai įvykiai ar veiksniai – numatomas Jungtinės Karalystės pasitraukimas iš Europos Sąjungos, euro zonos bankų sektoriaus „svyruojantis“ stabilumas ar JAV prezidento rinkimai.

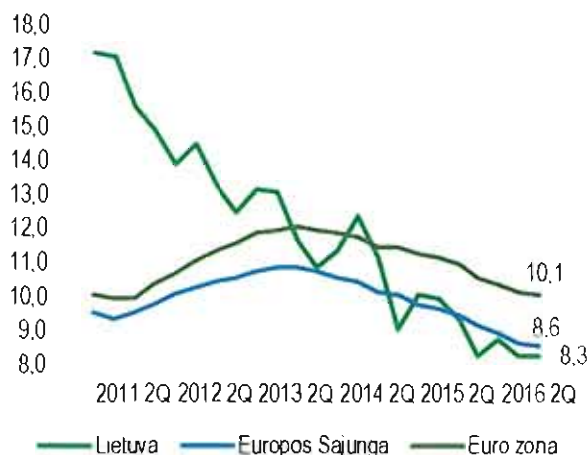
Išlaidų metodu įvertinto realiojo BVP kaita, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Lietuvos ekonomikos tendencijos šių metų pirmąjį pusmetį nenuvylė. Ūkis ūgtelėjo 2,5 proc. metiniu tempu. Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui bei užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Mažėjant palūkanoms už paskolas, auga ir namų ūkių disponuojamosios pajamos. Trumpuoju laikotarpiu neigiamai vartotojų lūkesčius paveiks svoro, silpnėjančio euro atžvilgiu, įtaka gaunamoms pajamoms iš Jungtinės Karalystės. Dar didesnę poveikį Lietuvos ūkis jus prasidėjus realiam Jungtinės Karalystės išstojimui iš ES. Įvertinus galimą neigiamą išorės veiksnių įtaką, Lietuvos BVP augimas neturėtų viršyti 2,5 proc. augimo šiais metais.

Vidutinis nedarbo lygis, proc.



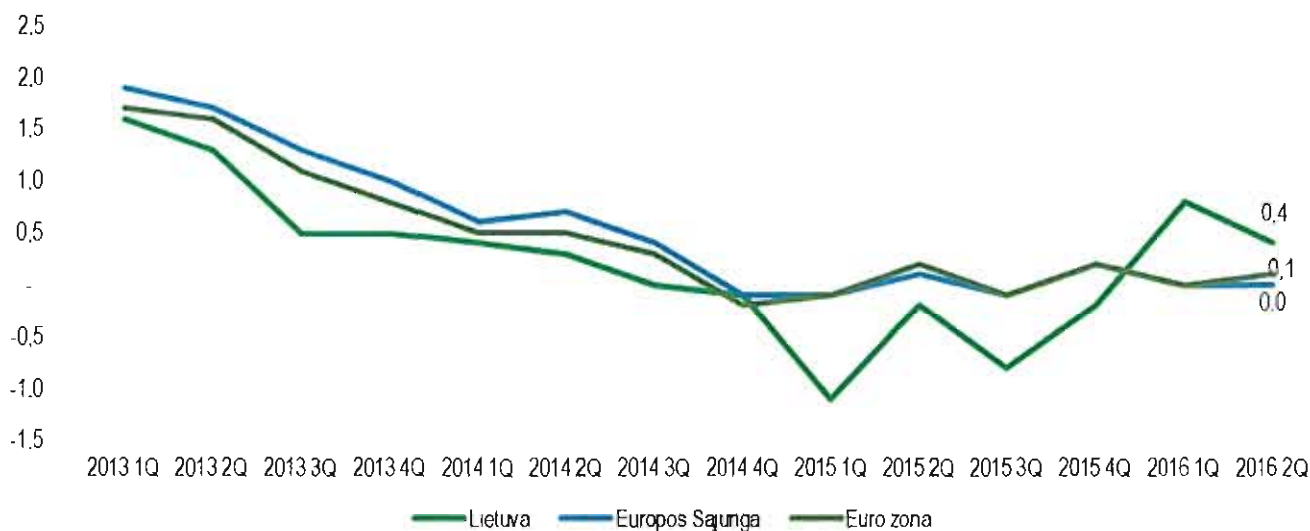
Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis Lietuvoje (be individualių įmonių), proc.



Šaltinis: Bloomberg, Lietuvos statistikos departamentas

Pernai vidutinės prekių ir paslaugų kainos mažėjo, tačiau šiais metais grįžo teigiama metinė infliacija. Pirmąjį ketvirtį ji siekė 0,8 proc., o antrąjį – sulėtėjo iki 0,4 proc. Prognozuojamos žaliavų kainų tendencijos išlieka palankios vartotojams, bet, grįžusios į prieš metus buvusį lygį, bendro kainų lygio žaliavų kainos taip stipriai nebemažins. Kaip ir pernai, vartotojai pastebi didžiausius kainų šuolius paslaugų sektoriuje. Tai lemia pagrindinis BVP variklis – didėjanti vidaus paklausa. Tikėtis nedidelės teigiamos infliacijos Lietuvoje leidžia ir prognozuojama maža infliacija euro zonoje. Įvairios institucijos 2016 m. numato teigiamą, tačiau artimą nuliui infliaciją euro zonoje. Lietuvoje vartotojų optimizmą turėtų mažinti didėjančios kainos, nors infliacijos lygis šiais metais sieks tik iki 1,0 proc.

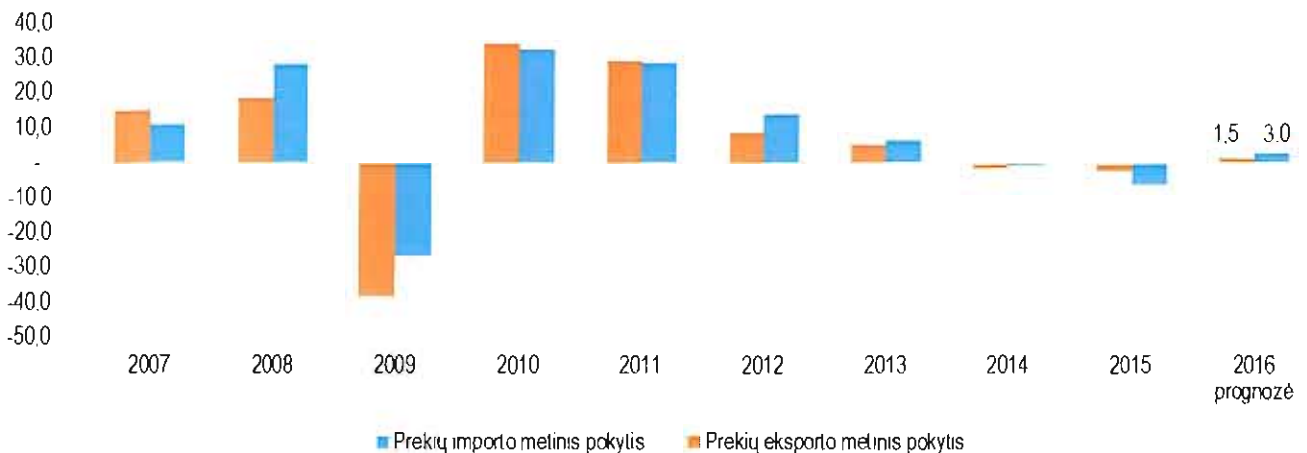
Vidutinė metinė infliacija, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas. Eksporto, nukreipto į Rytus, padėtis tapo gana stabili. Labai sumažėjusi 2015 m. (krito trečdaliu), dabar eksporto į Rusiją vertė iš esmės nesikeičia. Dėl vis dar galiojančių prekybos ribojimų prekių ir paslaugų eksporto potencialas į šią šalį bus labai ribotas. Metų pradžioje buvo tikimasi, kad palankesnė tarptautinė aplinka turėtų gerinti eksporto į ES ar kitas Vakarų šalis rodiklius. Tačiau persiorientavimas nėra toks greitas, todėl tikėtina, kad palaipsniui atsigaunantis eksportas nepajėgs nustebinti ir stipriai paspartinti Lietuvos ekonomikos plėtros 2016 metais.

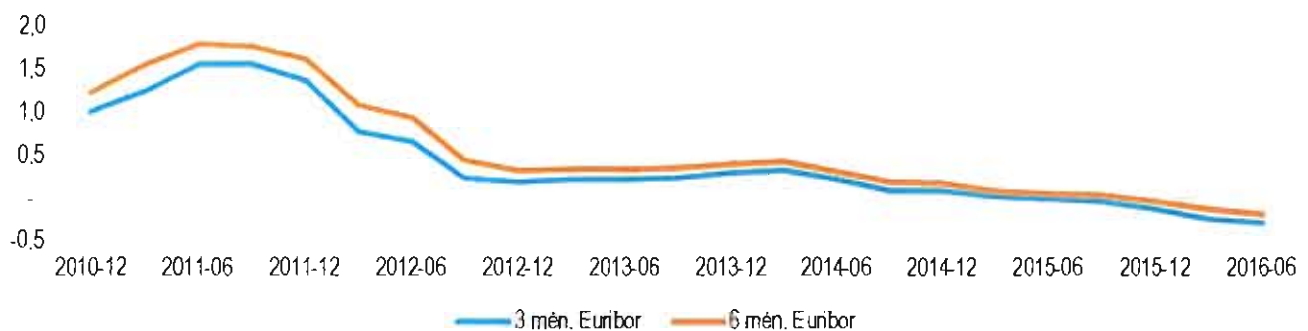
Prekių eksporto ir importo metiniai pokyčiai, proc.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

Europos centrinis bankas tęsia skatinamąją pinigų politiką – ECB sumažino palūkanų normas iki naujų rekordinių žemumų bei ėmėsi didesnės apimties papildomų priemonių, skatinančių infliacijos ir jos lūkesčių tendencijų pokytį bei tvaraus euro zonos šalių ūkio augimą. Tokia ECB pinigų politika prisideda prie to, kad pastaruoju metu įmonės ir namų ūkiai turi daugiau ir paprastesnių galimybių finansuoti veiklą ir vartojimą. Lietuvoje per paskutinius kelerius metus naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma sumažėjo apie 0,5 proc. Ateities lūkesčiai dėl žemų palūkanų aplinkos skatins bankų klientus priimti naujų finansinių įsipareigojimų; bankų paskolų portfelis šiais metais, tikėtina, didės bent 3,5 proc. (2015 m. didėjo 2,4 proc.).

3 ir 6 mėn. Euribor nuo 2011m., proc.



3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

Vertinamas turtas – pastatas – institutas esantis valstybinio žemės sklypo dalyje – yra Vilniuje, Mokslininkų gatvėje, Verkių seniūnijoje. Aplinkinėje vietovėje vyrauja daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai, sodų masyvai, gamybiniai, sandėliavimo pastatai. Turto apžiūros dieną vertinamas pastatas buvo tuščias, neeksploatuojamas. Vertinamo turto išplanavimas, pastatų konstrukcijos, pastato, patalpų paskirtis, buvimo vieta, sumontuota inžinierinė įranga, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį mokslo yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas



Vertinamas turtas – pastatas - institutas yra valstybinio žemės sklypo dalyje Vilniuje, Mokslininkų gatvėje Verkių seniūnijoje. Verkių seniūnija yra Vilniaus šiauriniame pakraštyje, į rytus nuo kelio į Molėtus. Seniūnijai priklauso Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Visoriai, Verkiai, Naujieji Verkiai, Balsiai, Ožkiniai, Staviškės, Didieji Gulbinai, Mažieji Gulbinai, Naujaneriai, Pagubė, Sakališkės, Bireliai. Seniūnijoje yra regioninis parkas, Balsio ir Gulbino ežerai, Verkių miškas, daug kolektyvinių sodų, Visorių kareivinės, Santariškių klinikos. Šaltinis: http://lt.wikipedia.org/wiki/Verki%C5%B3_seni%C5%ABnija. Žiūrėta. 2016 07 19.

Aplinkinėje vietovėje vyrauja, naujos statybos daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai, vaikų darželiai lopšeliai. Artimiausiai vidurinė mokykla - Vilniaus Jeruzalės vidurinė mokykla yra už 1,1 km. Kitos mokymo įstaigos aplinkinėje vietovėje: 1,9 km – Vilniaus Šv. Juozapo kunigų seminarija; 2,2 km. – Mykolo Romerio universitetas. Kitoje gatvės pusėje prekybos centras – „Iki“. Prekybos centre įsikūrusi vaistinė, čia pat yra visą parą veikiantis bankomatas. 1 - 2 kilometrų spinduliu, nuo vertinamo turto, rasime degalinę, automobilių servisą, medicinos centrą bei klinikas. Patogus susisiekimas visuomeniniu transportu – artimiausia visuomeninio transporto stotelė „Chemijos institutas“ yra už maždaug 100 metrų. Už maždaug 250 metrų yra kelias A14/Molėtų plentas, čia pat yra dar kelios viešojo transporto stotelės.

Bendras žemės sklypo plotas: 2.0362 ha. Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas. Plotas 1.0399 ha. Minėtoje sklypo dalyje yra Pastatas - Energetinis blokas, kuris yra nevertinamas. Atskira žemės sklypo dalis vertinamam pastatui nėra priskirta. Žemės sklypas yra kitos paskirties, naudojimo būdas – Visuomeninės paskirties teritorijos; Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Privažiavimas prie sklypo geras – asfaltuotas. Sklypo reljefas – lygus. Sklypo forma – netaisyklingas daugiakampis. Žemės sklypui nustatyta specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos: IX. Dujotiekių apsaugos zonos. Plotas 0.75 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos. Plotas: 1,23 ha. I. Ryšių linijų apsaugos zonos. Plotas: 0.45 ha. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos. Plotas: 1,54 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, Plotas: 0,67 ha. Daikto registravimas ir kadastro žymos: Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) UAB "inžineriniai tyrinėjimai" filialas „Inžinerinė geodezija“ a.k. 122613697. Komunikacijos: elektros įvadas, miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai, šilumos tinklai.



Vertinamas pastatas - institutas. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: mokslo. Pastatas plane pažymėtas indeksu: 1C6/p. Statybos metai – 1980. Rekonstravimo metai – 2010. Bendras plotas – 7072.37 kv.m. kv. m.; pagrindinis plotas – 3143.28 kv. m. Pastatas yra šešių aukštų. Rūsio plotas sudaro 955,42 kv.m. I – V aukštuose kabinetai, administracinės ir pagalbinės patalpos. VI pastato aukštas – techninis, patalpose sumontuota 16 ventiliacinių sistemų. Pastate sumontuoti keleivinis ir krovininis liftai. Turto apžiūros dieną keleivinis liftas neveikė, buvo atjungtas. Patalpos buvo tuščios neeksploatuojamos. Pagrindiniai pastato konstrukciniai elementai: pamatai – gelžbetoniniai, sienos – plytų mūras, stogas – plokščias, dengtas rulonine danga. Pastato išorės apdaila – dekoratyvinis tinkas.

Komunikacijos ir inžinerinė įranga: elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai, komunalinio vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai ir sistema, centrinio šildymo iš centralizuotų sistemų įvadas ir sistema, ventiliacijos sistemos, patalpų apsaugos ir priešgaisrinė signalizacijos.

Vertinamo turto fragmentai:



Pastato – instituto fragmentas



Pastato – instituto fragmentas



Įėjimo į pastatą fragmentas



Vidaus patalpų (I aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (I aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (I aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (I aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (I aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (I aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (I aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (2 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (2 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (2 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (2 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (2 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (2 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (2 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (2 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (2 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (2 aukšto) fragmentas



Laiptinės fragmentas



Laiptinės fragmentas



Vidaus patalpų (3 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (3 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (3 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (3 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (3 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (3 aukšto) fragmentas



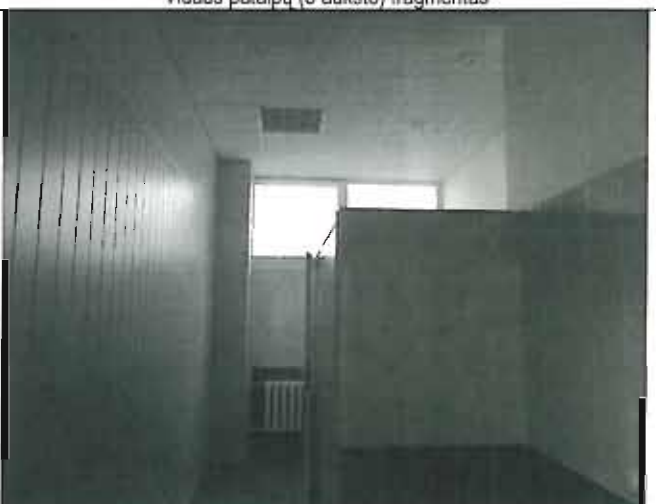
Vidaus patalpų (3 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (3 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (4 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (4 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (4 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (4 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (4 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (4 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (4 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (4 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (5 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (5 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (5 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (5 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (5 aukšto) fragmentas



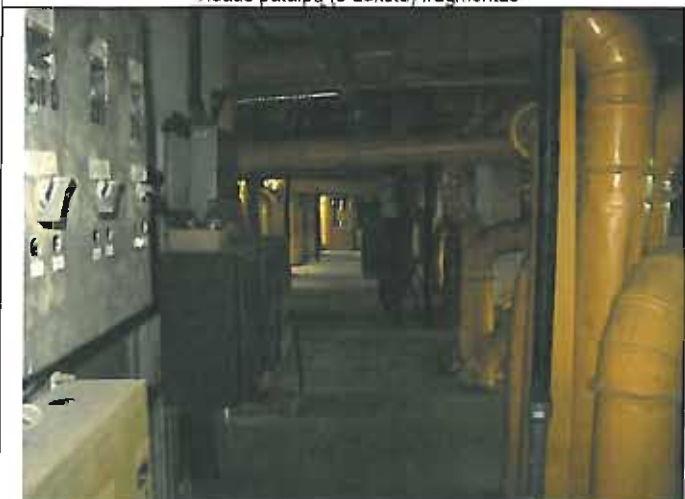
Vidaus patalpų (5 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (5 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (5 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (6 aukšto) fragmentas



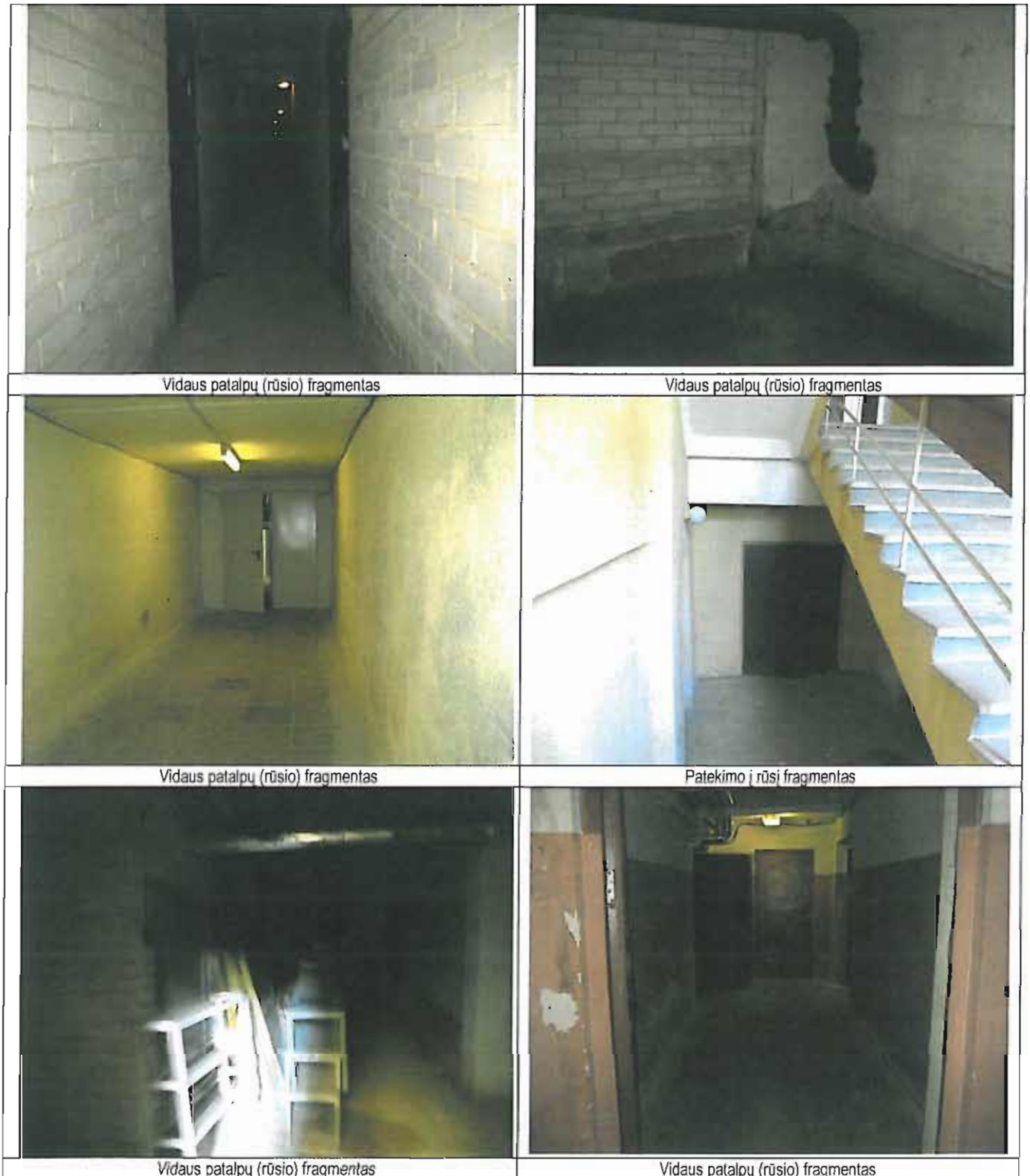
Vidaus patalpų (6 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (6 aukšto) fragmentas



Vidaus patalpų (6 aukšto) fragmentas



Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Geras susisiekimas su miesto centru tiek viešuoju, tiek individualiu transportu;
- Teritorijoje yra vietos automobilių parkavimui;
- Pastatas rekonstruotas 2010 metais.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Didelei daliai patalpų reikalingas remontas;
- Patalpose pasenusios inžinerinės komunikacijos, sąlyginai didelės patalpų eksploatacinės išlaidos.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Žemės sklypo individualūs požymiai ir kiti duomenys	
Žemės sklypo adresas	Vilnius, Mokslininkų g. 12
Paskirtis	Kita (visuomeninės paskirties teritorijos; bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos)
Unikalus numeris	4400-1905-2410
Kadastrinis numeris	0101/0008:1178 Vilniaus m.k.v.
Registro numeris	44/1304086
Bendras plotas, ha	2.0362 ha
Vertinama dalis, ha	2.0362/1.0399 ha (proporcingai pastatui tenkanti sklypo dalis t.y. 0,9037 ha)
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė
Registravimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 2009-06-11, Nr. 2.3-9545-(01)
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927
Kitos daiktinės teisės	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 2452.00 kv.m. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). Plotas: 561.00 kv.m.
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Plotas: 1.0399 ha. Terminas – 71 metai. Įrašas galioja: Nuo 2011-05-16.
Žymos	Įrašų nėra
Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos	IX. Dujotiekių apsaugos zonos. Plotas 0.75 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos. Plotas: 1,23 ha. I. Ryšių linijų apsaugos zonos. Plotas: 0.45 ha. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos. Plotas: 1,54 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, Plotas: 0,67 ha.
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko(kadastro žyma) UAB „Inžineriniai tyrinėjimai“ filialas „Inžinerinė geodezija“, a.k. 122613697
Sklypo reljefas	Lygus
Gerovė	Sutvarkyta, asfaltuota teritorija

Sklypo planas



Pastato - instituto individualūs požymiai ir kiti duomenys

Adresas	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Mokslininkų g. 12
Pavadinimas	Pastatas – Institutas
Paskirtis	Mokslo
Registro nr.	44/1304086
Unikalus numeris	1098-0018-4010
Žymėjimas plane	1C6/p
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė
Įregistravimo pagrindas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1992-06-26, Nr. 629p; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1999-11-11, Nr. 1271; Pripažinimo tinkamu naudoti aktas, 2010-11-17, Nr. PTN-00-101117-00109.
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: UAB „Bitė Lietuva“ a.k. 110688998. Plotas: 10.00 kv.m. Terminas 5 metai. Nuo 2015-07-27. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: J. Zachaževskienės įmonė, a.k. 123329835. Plotas: 25.00 kv.m. Terminas: iki 2015-07-17. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Ilonos Rajeckaitės firma „Lemurija“, a.k. 126085973. Plotas: 33.13 kv.m.. Terminas: iki 2016-05-01. Pastatas Nr. 1098-0018-4010.
Žymos	Įrašų nėra
Statybos/rekonstrukcijos metai	1980/2010
Bendras plotas, kv.m.	7072,37 kv. m
Pagrindinis plotas, kv.m.	3143,28 kv.m.
Baigtumo procentas	100 %
Aukštų skaičius	6
Pamatai	Gelžbetonis
Sienos	Plytų mūras
Pertvaros	Plytų mūras
Perdengimai	Gelžbetonio
Stogas	Plokščias, sutapdintas
Stogo danga:	Ruloninė danga
Grindų apdaila	Linoleumas, PVC danga, plytelės, laminuota medžio plaušo plokštė
Lubų apdaila	Dažyta, plastikinė, metalinė dailylentė, „pakabinamos Armstrong“ tipo konstrukcijos su įmontuotais šviestuvais
Sienų apdaila	Tinkuota, dažyta, plastikinė dailylentė, plytelės
Langai	Plastikinių rėmų su stiklo paketais
Durys	Skydinės, skydinės su stiklu, filinginės, medinės,
Komunikacijos ir inžinerinė įranga	Elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai, komunalinio vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai ir sistema, centrinio šildymo iš centralizuotų sistemų įvadas ir sistema, ventiliacijos sistemos, patalpų apsaugos ir priešgaisrinė signalizacijos.

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas. Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie mokslo paskirties pastatų pirkimo-pardavimo sandorius įvykusius per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste.

Dauguma įvykusių sandorių ženkliai skiriasi plotu (yra ženkliai mažesnio ploto, iki 100-200 kv.m.), kitomis individualiomis savybėmis (yra pritaikyta vaikų darželiams). Didelio ploto mokslo paskirties palyginamųjų sandorių buvo registruota tik vienas (žiūr. lentelę apačioje), tačiau ir jis nėra tinkamas, kadangi yra komplekse su kitais objektais. Atsižvelgiant į tai, kad užfiksotų sandorių skaičius yra nepakankamas, šiuo vertinimo atveju, lyginamasis metodas nebuvo taikytas.

Per 36 mėnesių laikotarpį iki vertinimo datos registruoti pardavimo sandoriai pateikiami žemiau esančioj lentelėje:


¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

Data	Pardavimo kaina, Eur	Adresas	Objekto pavadinimas	Paskirtis	Išsigytas plotas, kv.m.	Statybos metai
2014-04	356245	Vilnius Brolių g. Nr. 10..20	Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	42,53	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	66,2	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	90,11	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	46,38	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	60,77	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	59,01	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	70,49	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	62,77	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	70,33	1977
			Lopšelis – darželis - Negyvenamoji patalpa	Mokslo	896,2	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	42,53	1977
2014-01	175220	Vilnius Polocko g. Nr. 1..10	Pastatas	Mokslo	1993,26	1940
			Pastatas	Garažų	54,8	1972
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	19,53	1940
2013-09	651645	Vilnius Aguonų g. Nr. 10..20	Pastatas	Pagalbinio ūkio		1975
			Pastatas	Pagalbinio ūkio		1975
			Pastatas	Pagalbinio ūkio		1975
			Pastatas	Pagalbinio ūkio		1975
			Pastatas	Pagalbinio ūkio		1975
			Kiti statiniai (inžineriniai)	Kiti inžineriniai statiniai		1975
			Negyvenamoji patalpa	Mokslo	308,69	1974
			Negyvenamoji patalpa	Mokslo	371,27	1974
2015-12	72405	Vilnius Ievų g. Nr. 1..10	Negyvenamoji patalpa	Kita	191,31	1974
			Žemės sklypas	Kita (žemės)	0,4503	
			Pastatas	Mokslo	199,03	1940
			Pastatas	Pagalbinio ūkio		1940
			Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai		1940

SANDORIŲ PAIEŠKA

Paieškos kriterijai: NT tipas: Negyvenamieji statiniai, Paskirtis: Mokslo, Plotas: nuo 1000m² iki 20000m², Sandorio data: nuo 2013-08 iki 2016-07, Savivaldybė: Vilniaus m. sav.

[Papildyti paiešką](#) [Išvalyti paieškos laukelius](#)

Tipas ir paskirtis	Adresas	Išsigytas (bendrasis) plotas	Statybos data
1. Sandorio data: 2014-01 			
Ekspimentinis korpusas, Mokslo	Vilnius Polocko g. Nr. 1..10	1993,26 (1993,26)	1940
Garažas, Garažų	Vilnius Polocko g. Nr. 1..10	54,8 (54,8)	1972
Butas, Gyvenamoji (butų)	Vilnius Krievų g. Nr. 1..10	19,53 (19,53)	1940
Visą sąrašą (1) krepšelį			

<http://www.ntsandoriai.lt/lt/sandoriu-paieska/results.html>, 2016-07-19

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. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

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:

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai – išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

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. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

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

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

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi gryųjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė 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).

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje mokslo paskirties pastatai/patalpos yra nuomojami ir vertinamas turtas gali teikti pajamas, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie panašių pastatų nuomos kainas, užimtumą, išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju taikomas.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės.

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5-ių metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai ¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai

Taikytos formulės ir skaičiavimo seka

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirinko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas euras šiandien yra vertingesnis už vieną eurą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai grąžos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną eurą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

GP_n - metinės grynosios pajamos;

BP – bendrosios pajamos;

VI – veiklos išlaidos.

Skaičiuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E + D)} + k_d \times \frac{D}{(E + D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;

k_e – nuosavo kapitalo kaštai;

k_d – skolinto kapitalo kaštai;

E - nuosavas kapitalas;

D – skolintas kapitalas.

Skaičiuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

OV_n - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

GP_n - metinės grynosios pajamos;

KN - kapitalizavimo norma.

Kapitalizavimo norma apskaičiuojama pagal šią formulę:

$$KN = \text{diskonto norma} - \text{paskutinių prognozuojamų metų augimo koeficientas}$$

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė kapitalo gražos rinkos vertė apskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Grynųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);
- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuojama ir istorine informacija apie Vilniaus mieste mokslo paskirties patalpų rinką bei, vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;

- Tipinėse nuomos sutartyse nuomos mokesčio kilimo didėjimas dažniausiai siejamas su konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis) pateikiamas 5.4.1 lentelėje. Finansų ministerijos pateikiamo prognozės ketveriems metams, vertintojas daro prielaidą, kad penktais metais išliks toks pats suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis išliks kaip ir ketvirtais metais.

Makroekonominiai rodikliai

5.4.1 lentelė

Rodiklio pavadinimas	2015	2016	2017	2018	2019
		pokytis, procentais			
1. BVP defliatorius	0.4	1.1	2.0	2.3	2.3
2. Namų ūkiu vartojimo išlaidų defliatorius	-1.1	0.7	2.2	2.5	2.5
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	1.4	3.4	3.4	3.4	3.4
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	-4.0	-2.1	2.0	1.1	2.1
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	-3.7	-3.0	2.5	2.3	2.2
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	-0.7	0.7	2.2	2.5	2.5

Šaltinis: http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika, žiūrėta 2016-07-19

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir objekto savininkas vadovausis mokslo paskirties pastatų/patalpų rinkoje priimtiniomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynujų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data.
- Periodo pabaigoje (5 – ais metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra gryniosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į objekto dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už paprą nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Pajamų kitimo tendencijų prognozavimas atliekamas remiantis prognozuojamu suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokyčiu (vidutinis metinis).

Buvo analizuojami Vilniaus mieste mokslo paskirties pastatų nuomos sandoriai, užregistruoti VĮ Registrų centro centrinėje duomenų bazėje Vilniaus mieste 57.58 verčių zonoje, kurioje vertinamas turtas ir gretimoje 57.56 verčių zonoje kur vyrauja panašios nuomos kainos analogiškos paskirties turto. Nuomos sandoriai pateikiami žemiau esančioje 5.5.2 lentelėje:

5.4.2 lentelė

Mokslo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai

Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas	Įsigytas plotas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Rekonstravimo pabaiga
2016-04	Past	Nuoma	9 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	50.23	2011	2013	
2016-03	Past	Nuoma	7.61 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	249.72	2011	2013	
2016-01	Past	Nuoma	3.3764 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	266.56	2011	2013	
2016-01	Past	Nuoma	6.85 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	113.53	2011	2013	
2015-07	Past	Nuoma	2.32 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Informacinių technologijų centras	Mokslo	7329.45	72.66	2012	2013	
2015-04	Patal	Nuoma	2.5 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Akademijos g. Nr. 1..10	Institutas	Mokslo	8096.14	331.17	1982	1982	2014
2015-01	Past	Nuoma	6.83 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	1274.6	2011	2013	
2014-08	Past	Nuoma	27 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	244.8	2011	2013	
2014-08	Past	Nuoma	3.16 Eur/m2/mėn	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	3789.01	3789.01	1987	1987	2008
2014-07	Past	Nuoma	8.76 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	339.37	2011	2013	
2014-06	Past	Nuoma	7.7966 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	389.9	2011	2013	
2014-01	Past	Nuoma	5.7 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	2027.22	2011	2013	
2013-11	Past	Nuoma	2.32 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 10..20	Institutas	Mokslo	3572.07	54.65	1986	1986	
2013-10	Past	Nuoma	9.46 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	223.85	2011	2013	
2013-10	Past	Nuoma	8.761 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	199.16	2011	2013	

Analizuojant ir parenkant palyginamuosius sandorius buvo atsižvelgta į pastato plotą (didelis plotas, patalpas galima nuomoti atskirais aukštais arba kabinetais (mažais plotais)), buvimo vietą (toliau nuo miesto centro, patogus privažiavimas, lengvai nusakoma vieta) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobilių parkavimui) įtakančius turto nuomos kainą.

Vertinamo pastato prognozuojama nuomos kaina buvo nustatyta Remiantis RC duomenų bazėje įregistruotais nuomos sandoriais. Analogiškos paskirties turto nuomos kainos svyruoja nuo 2,32 - 9 EUR/kv.m/mėn.

Priimama 3,16 eur/kv.m. (lyginamasis objektas yra sąlyginai panašus vertinamam objektui t.y. didelio ploto, turto tipas – pastatas, sąlyginai panašūs statybos metai, pastatas yra rekonstruotas)

Metinių pajamų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančioje 5.4.3 lentelėje.

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos

5.4.3 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Pastatas - institutas	7072,37	3,16	22 349	268 184
Bendrosios pajamos, EUR (R):				268 184

Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms pastato savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis skaičiuojamas nuo Registrų centro puslapyje pateiktų pastatų mokestinių verčių:

Kontaktai LT EN



REGISTRŲ CENTRAS



Turtas ir apribojimai



Juridiniai asmenys



Adresas



Gyventojai

[Pradžiai](#) [Turtas ir apribojimai](#) [Nekilnojamojo turto vertinimas](#) [NT vertinimas valstybės reikmėms](#)

Mokestinės vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalus objekto numeris: **1098-0018-4010** (pvz. 2196-8003-1019 00041)

Išvalyti **Ieškoti** **Atgal**

Unikalus numeris: 1098-0018-4010
Mokestinė vertė: 1460000 Eur

Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp, Žiūrėta: 2016 07 19

- Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2015-04-15 sprendimu Nr. 1- 2348 nustatė 2016 metų tarifus, o 2016-05-25 sprendimu Nr. 1- 479 nustatė 2017 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:
- 0,7proc. tarifas - mokslo paskirties pastatams.
- Vertinamų patalpų NT mokestis yra 1 460 000 Eur x 0,7 proc. = 10 220 Eur.

<http://www.vilnius.lt/index.php?2017940511>, žiūrėta 2016-07-19

Žemės mokesčio skaičiavimas:

Sklypo dalies tenkančios vertinamam pastatui skaičiavimas pateiktas žemiau lentelėje.

Žemės sklype yra keli pastatai, pagal bendrą pastatų plotą, proporcingai išskaičiuojama sklypo dalis, tenkanti vertinamam pastatui:

Eil.Nr.	Pastatų plotas, kv.m
1	1065,44
2	7072,37
Viso	8137,81

8137,81 kv.m (bendras pastatų plotas)	103,99 arai (sklypo dalies plotas)
7072,37 kv.m.(vertinamo pastato plotas)	90,37 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)

Vertinamam pastatui tenkanti sklypo dalis sudaro 0,9037 ha (iš 1,0399 ha), todėl skaičiuojame žemės mokestį, tenkantį šiai sklypo daliai.

Žemės sklypo (2,0362 ha) mokestinė vertė:

Kontaktai LT EN



[Pradžia](#) / [Turtas ir apribojimai](#) / [Nekilnojamojo turto vertinimas](#) / [NT vertinimas valstybės reikmėms](#)

Mokestinės vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalus objekto numeris: **4400-1905-2410** (pvz: 2193-3002-1019,000-4)

Išvalyti

Ieškoti

Atgal

Unikalus numeris: 4400-1905-2410

Įdėtine rinktos vertės mokestis: 489458 Eur

http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp žiūrėta 2016-07-19

Panaudos teisę valdoma sklypo dalis 1,0399 ha.

Sklypo dalies 0,9037 ha (iš 1,0399 ha) (proporcingai paskaičiuotos vertinamam pastatui), mokestinė vertė sudaro 217 231 Eur.

- Žemės mokestis skaičiuojamas pagal žemiau pateiktą skaičiuoklę (pateikta 5.4.4 lentelėje):

5.4.4 lentelė

Žemės mokesčio skaičiuoklė

[Aprašymas](#)

Įveskite duomenis žemės sklypo mokesčiui apskaičiuoti:

* — šiuos laukus privalote užpildyti

Žemės sklypo paskirties grupė*	Visos kitos paskirtys	?
Žemės sklypo (dalies) plotas hektarais	0,9037	
2012 m. žemės sklypo (dalies) mokestinė vertė		EUR ?
2013 m. ir vėlesnių metų žemės sklypo (dalies) mokestinė vertė*	217231	EUR ?
Turimų žemės sklypų mokestines vertes rasite čia		
Savivaldybė, kurios teritorijoje yra žemės sklypas	Vilniaus m. sav.	
Žemės mokesčio tarifas (procentais)*	0,3	pasirinkti iš sąrašo
Informaciją apie savivaldybių, kurios nustatė žemės mokesčio tarifą pagal žemės verčių zonas, teritorijų pasiskirstymą pagal žemės verčių zonas rasite čia		
<input type="button" value="Skaičiuoti"/> <input type="button" value="Valyti"/>		

2012 m. apskaičiuota žemės sklypo mokesčio suma:	
Pereinamuoju laikotarpiu apskaičiuota žemės mokesčio suma:	
2013 m.	2250 Lt (651,65 EUR)
2014 m.	2250 Lt (651,65 EUR)
2015 m.	652 EUR
2016 m.	652 EUR
2017 m.	652 EUR
2018 ir vėlesniais metais apskaičiuota žemės mokesčio suma (netaikant pereinamojo laikotarpio nuostatų)	652 EUR

Šaltinis: http://www.vmi.lt/cms/zemes-mokescio-skaiciuokle#_48_INSTANCE_ZlqdCq8uBCn0_Default.aspx, žiūrėta 2016-07-19.

Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikova), kurios pateiktas duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 1100 Eur (BTA draudimas).

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų (pateikta 5.4.5 lentelėje);

5.4.5 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdos“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“ ir UAB „Inreal pastatų priežiūra“ ir kt. įmonių duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų (pateikta 5.4.6 lentelėje).

5.4.6 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstruocijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdos“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurią sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

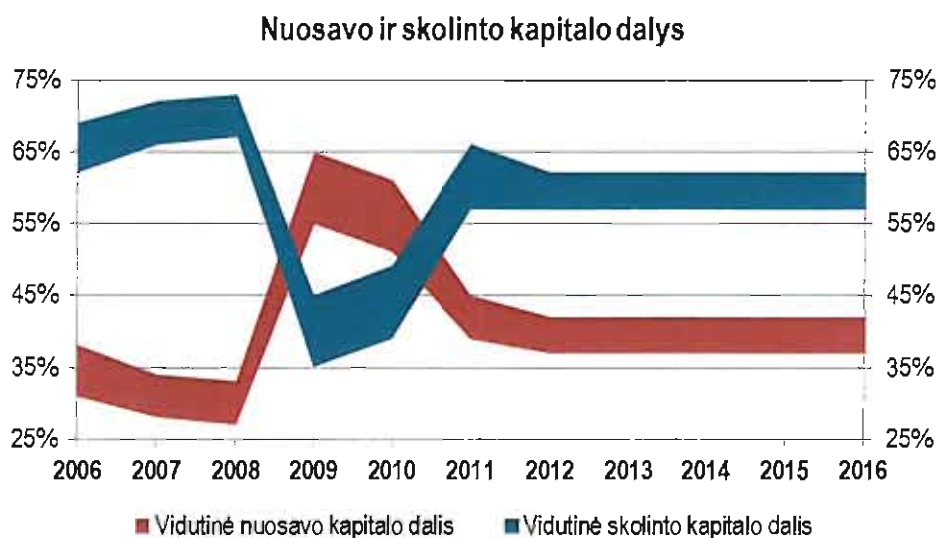
Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

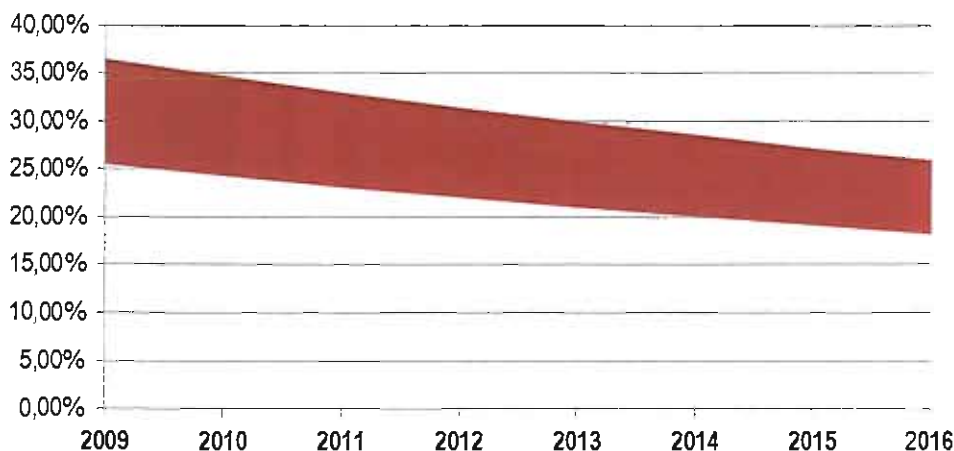
- Remiantis rinkos duomenimis (UAB Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);

•



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, vertinimo atveju mokslo paskirties patalpų reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

**Investuotojų, investuojančių į Mokslo paskirties patalpas
(Vilniaus m.) reikalaujamo pelningumo vidurkis**



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinto kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis (laikotarpis nuo 2015-06 iki 2016-05), remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,24 proc. (paskolos virš 1 mln. eurų fiksuojant pradinę normą).

**Paskolų eurai euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos
Paskolų ne finansų bendrovėms**

5.4.7 lentelė

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis nuo 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų	suma,	iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	norma,	mln. Eur						
	%		palūkanų	suma,	palūkanų	suma,	palūkanų	suma,
			norma, %	mln. Eur	norma, %	mln. Eur	norma, %	mln. Eur
	1	2=4+6	13	14=16+18	15	16	17	18
2015 05	2,23	506	1,91	385,6	2,13	314,7	0,94	70,9
2015 06	2,57	382	2,36	272	2,36	272	-	-
2015 07	2,4	336,2	2,18	232,9	2,18	232,9	-	-
2015 08	2,42	230,2	2,2	146,8	2,2	146,8	-	-
2015 09	1,93	387,4	1,56	288,5	1,5	283,5	5,12	5
2015 10	2,76	259,8	2,67	161,7	2,63	155,9	3,92	5,9
2015 11	2,81	230,7	2,73	138,2	2,71	135,2	3,25	3
2015 12	2,19	630,3	2,03	527,6	2,2	452,6	1,03	75
2016 01	2,15	439,1	1,97	364,8	1,97	364,8	-	-
2016 02	2,33	281,6	2,18	166,3	2,1	153,8	3,2	12,6
2016 03	3,08	360,1	3,2	222,8	3,2	222,8	-	-
2016 04	2,17	450,3	1,96	329,3	1,96	329,3	-	-
2016 05	2,04	532,1	1,8	393,7	1,92	347,6	0,83	46,1
			Vidurkis: 2,24					

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt; žiūrėta 2016-07-19.

Diskonto normos skaičiavimo rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje 5.4.8 lentelėje:

5.4.8 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
10,14 %	40 proc.	22%	60 proc.	2,24%
	8,8 %		1,34%	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas

5.4.9 lentelė

Diskonto norma (D)	10,14%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	7,64%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus m. rinkoje sudaro 8,33 procento (vieno mėnesio negautos pajamos (žr. lentelę)), kurių neužimtumo (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

$$100 \text{ proc. (metų pajamos) / 12 mėn.} = 8,33 \text{ proc. (vieno mėnesio negautos pajamos)}$$

Mokslo paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.4.10 lentelė

Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas	Išgytas plotas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Rekonstravimo pabaiga	Neužimtas mėnesiai
2016-01	Past	Nuoma	3.3764 Eur/m2/mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	266.56	2011	2013		1 mėnuo
2014-08	Past	Nuoma	3.16 Eur/m2/mėn	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	3789.01	3789.01	1987	1987	2008	1 mėnuo

Grynųjų pajamų apskaičiavimas

5.4.11 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,2%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	268 184,27 EUR	270 061,56 EUR	276 002,91 EUR	282 074,98 EUR	289 126,85 EUR
Draudimas (B)	-1 100,00 EUR	-1 107,70 EUR	-1 132,07 EUR	-1 156,97 EUR	-1 185,90 EUR
NT mokestis (C)	-10 220,00 EUR	-10 220,00 EUR	-10 220,00 EUR	-10 220,00 EUR	-10 220,00 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-652 EUR	-652,00 EUR	-652,00 EUR	-652,00 EUR	-652,00 EUR
Turto valdymo išlaidos, EUR (e)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-26 818 EUR	-27 006 EUR	-27 600 EUR	-28 207 EUR	-28 913 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (f)	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-13 409 EUR	-13 503 EUR	-13 800 EUR	-14 104 EUR	-14 456 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-22 340 EUR	-22 496 EUR	-22 991 EUR	-23 497 EUR	-24 084 EUR
Grynosios pajamos (H)	193 645 EUR	195 077 EUR	199 608 EUR	204 238 EUR	209 616 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.4.12 lentelė

Grynosios pajamos (penktais metais), EUR (H5)	209 616
Kap. norma, % (K)	7,64
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	2 742 227

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.4.13 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	193 645	195 077	199 608	204 238	209 616
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)					2 742 227
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	193 645	195 077	199 608	204 238	2 951 843
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9079	0,8243	0,7484	0,6794	0,6169
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	175 811	160 799	149 381	138 769	1 820 912
Objekto vertė, EUR (V)					2 445 672

Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu diskontuotų pinigų srautų būdu, yra 2 450 000 Eur (du milijonai keturi šimtai penkiasdešimt tūkstančių eurų).

5.6. Turto vertės skaičiavimo rezultatai

Vertinamo turto – pastato - instituto, esančio valstybinio žemės sklypo dalyje, Vilniaus m. Mokslininkų g. 12, įvertinimo suvestinė lentelė:

Turto vertinimo rezultatų suvestinė

5.4.14 lentelė

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris, žymėjimas plane	Bendras plotas	Lyginamasis metodas, Eur	Pajamų metodas, Eur	Išlaidų (kaštų) metodas, Eur
Pastatas – Institutas, esantis valstybinio žemės sklypo dalyje	1098-0018-4010	7072,37 kv.m	Netaikytas	2 540 000	Netaikytas

Per 36 mėnesių iki vertinimo datos laikotarpį VĮ Registrų centras duomenų bazėje buvo įregistruota nepakankamai mokslo paskirties pastatų/patalpų pirkimo – pardavimo sandorių. Šie palyginamieji objektai ženkliai skiriasi plotu (yra ženkliai mažesnio ploto), kompleksų objektų skaičiumi, paskirtimi ir kitomis individualiomis savybėmis. Atsižvelgiant į tai, kad užfiksuotų sandorių skaičius yra nepakankamas, šiuo vertinimo atveju, lyginamasis metodas buvo netaikytas. Vertinamo turto vertė buvo nustatyta pajamų metodu, ši vertė paremta rinkoje vyraujančiomis mokslo patalpų/pastatų nuomos kainomis ir atspindi vertinamo objekto ekonominę naudą. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojai mano, kad pajamų metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė šiuo atveju objektyviai parodo turto vertę rinkoje.

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

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, pastato – instituto (u.nr. 1098-0018-40100), esančio valstybinio žemės sklypo dalyje Vilnius, Mokslininkų g. 12, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra **2 450 000 Eur (du milijonai keturi šimtai penkiasdešimt tūkstančių eurų)**.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Jolanta Tilvikienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000360, išduotas 2006 m. birželio mėn. 2 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Aistė Brusokienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d.



Pastatas-institutas esantis valstybinio žemės sklypo dalyje

(vertinamas turtas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS

2016-07-19

Nr. 16/07-612

(data)

Palangos g. 4, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Mokslininkų g. 12

2. Turto apžiūros data: 2016 m. liepos 19 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 11 val. 00 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika:

Vertinamas turtas (institutas) yra valstybinio žemės sklypo dalyje, Vilniaus mieste, Mokslininkų gatvėje, Verkių sen. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

Vertinami pastatai įrengti, baigtumas 100%. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE

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

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė

VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS

Juridinio asmens buveinė/Adresas

Vilniaus m.sav. Vilniaus m. Universiteto g. 3,

Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data

A.K. 211950810

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

Tel.: (8 5) 268 7000


(parašas)



(parašas)

Jolanta Tilvikienė

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)
NR.16/07-612

Užduoties sudarymo data	2016-07-19
Techninės užduoties sudarymo vieta	Palangos g. 4, Vilnius
Užsakovo reikšmės	
Juridinio asmens teisėtinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810
Juridinio asmens kodas / Fizinio asmens gimimo data	A.K. 211950810
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro įvairklojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas / Kontaktai	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Universiteto g. 3, LT-01513, tel. nr. (8 5) 268 7000
Vertintojo reikšmės	
Teisinė forma, pavadinimas	UAB „Inreal“
Asmens kodas	300576166
Buveinė	Palangos g. 4, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 273 0856, fax +370 5 273 0866, el. paštas info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt
Darbo apimties aprašymas	
Šiame darbo apimties aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibūdinamas vertinimo paslaugų esantys numatytas vertinimo tikslas, lyginio apimties, keliamos laikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.	
Vertintojo identifikavimas	
Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, įk. 300576166, vardu įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verslų asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 032023. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).	
Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintojas Jolanta Tivikienė, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 0000960.	
Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą.	
Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, nulinu vertinimo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisų [..], taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakusiu užsakovu.	
Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.	
Vertinimo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimą vietoje ir individualius požymius)	Nuosavybės teisę į turimą, esantį Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Mokslininkų g. 12 kurį sudaro pastatas - institutas (u nr. 1095-0018-4010) esantis valstybinio žemės sklypo (u nr. 4400-1905-2410) dalyje.
Vertės nustatymo pagrindas	Atsiverigiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip į apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos valiutos piniginių vienetų - euro išraiška.
Tyrimo apimtis	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms turto atlikimui duomenys yra sukaupę vertinimo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateiktą informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomų šalių susanmu, apie tai pažyminti turto vertinimo ataskaitoje ir darbu apimties aprašyme.
Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS	Nėra
Prielaidos	Užsakovo pagėdavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: • Turimas nėra kietas ar arežuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis. • Nėra jokių turto turėtojų spėjamų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinimo turto ar jo dalies vertei. • Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turimui nebūs laikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. priekšas turės nuosavybės teisę į turimą ir teisę jo kontroliuoti. • Vertinimo dieną nebūvo sudaryta ir jūdiškai patvirtinta žemės sklypo naudojimosi tvarka (ap. atskirų pastatų, esančių ant to paties žemės sklypo). Panaudos teisė valdomoje sklypo dalyje 1,0399 ha yra du pastatai t.y. pastatas - institutas ir pastatas energinės blokai. Pastatas - energinis blokas nevertinamas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad proporcingai pastatų plotams bus paskirstyti sklypo dalis t.y. pastatų institutu 0,9037 ha (iš 1,0399 ha). Mėneta žemės sklypo dalis yra po vertinimo pastatų ir aplink jį yra pakankama kad užtikrintų patogų pėnėjimą/privaziavimą prie pastato bei tinkamą jo eksploatavimą. • Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad paskirtus vertinimo turto savininkui, vertinamų pastatų ir sklypų įgytę (prikęję) įgyti teisę valdyti analogiško ploto žemės sklypą ar jo dalį, visos žemės nuomos sutarties sąlygos būtų analogiškos, kaip ir vertinimo dieną galiojančioje valstybinės žemės nuomos sutartyje bei su ja susijusiose papildomose susitarimuose (ir ataskaitos priedus). Kintant šioms sąlygoms, priklausanai nuo naujos valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygų, gali keistis ir vertinimo objekto vertė. Visos kitos prielaidos laikomos vertintojo nuožūra, atsiverigiant į priekaidų akuravimą tipinams rinkos dalyviams (prikęjams ir pandavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtoms rinkos vertės apibrėžime.
Užsakovo pateikti dokumentai	• Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žūr. ataskaitos priedus). • Kadastinių matavimų bylos kopijos (žūr. ataskaitos priedus). • Valstybinės žemės panaudos sutarties 2009-06-23 kopija (žūr. ataskaitos priedus). • Vilniaus apskrities viršininko įsakymo 2009-06-11 kopija (žūr. ataskaitos priedus). • Susitarimas dėl valstybinės žemės panaudos sutarties dalinio pakeitimo 2010-06-17 kopija (žūr. ataskaitos priedus). • Vilniaus apskrities viršininko įsakymas 2010-06-14 (kopija). • Susitarimas dėl 2009-06-23 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. K01/2009-38, Pakeistos 2010-06-17 Susanmu Nr. K01/2010-29, Dalinio pakeitimo (kopija). • Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto žemėlankos sklypau vedėjo įsakymas (žūr. ataskaitos priedus).
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai kurias atliktamas vertinimą vertintojas rėmėsi atkairai jos nekilnindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas bus pateiktas ataskaitoje.
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kad ji neapimtinai įstatymų numatyta tvarka.
Ataskaitos aprašymas	
Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, lyginiai ir analizės, o kienta pateiktas galutinės ataskaitos egzemplionus. Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspaudinta popieriuje. Ataskaita bus pasrašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas laikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-ajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.	
Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pagėdauja užsakovas (nuosavybės teisės perdėmo tikslu).
Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožūra. Vertinimo metodų laikymo ar netaikymo pagrindimo apilybės pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

Darbu atlikimo terminai			
	Turto apžiūrėjimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
	2016-07-19	2016-07-19	2016-08-11

Turto vertintojas:
Jolanta Tivikienė

Įgaliotas asmuo:
Aistė Brusokienė

Vertinimo užsakovas:
VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810





VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-07-19 08:23:59

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/1304086**
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
Sudarymo data: **2009-06-15**
Adresas: **Vilnius, Mokslininkų g. 12**
Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: **4400-1905-2410**

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: **0101/0008:1178 Vilniaus m. k.v.**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Visuomeninės paskirties teritorijos**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos**

Žemės sklypo plotas: **2.0362 ha**

Užstatyta teritorija: **2.0362 ha**

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**

Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**

Indeksuota žemės sklypo vertė: **160995 Eur**

Žemės sklypo vertė: **100622 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **1842507 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2009-06-08**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2008-11-13**

2.2.

Pastatas - Institutas

Adresas: **Vilnius, Akademijos g. 2**

Unikalus daikto numeris: **1098-2000-1018**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**

Pažymėjimas plane: **1C6b**

Statybos pradžios metai: **1982**

Statybos pabaigos metai: **1982**

Rekonstravimo pradžios metai: **2013**

Rekonstravimo pabaigos metai: **2014**

Statinio kategorija: **Ypatingas**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Gelžbetonio blokai**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **6**

Bendras plotas: **11541.19 kv. m**

Pagrindinis plotas: **7487.26 kv. m**

Tūris: **68622 kub. m**

Užstatytas plotas: **2754.00 kv. m**

Negyvenamosios paskirties patalpų

skaičius: **3**

Koordinatė X: **6069258**

Koordinatė Y: **581343**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6285 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **20 %**

Atkuriamoji vertė: **6285 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1863126 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-17**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2014-02-17**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo
klasė: **B**
Skaičiuojamosios šiluminės energijos
sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **24.64 kWh/m2/m.**

2.3. **Pastatas - Energetinis blokas**
Unikalus daikto numeris: **1098-0018-4021**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Pažymėjimas plane: **2H1p**
Statybos pabaigos metai: **1980**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **1065.44 kv. m**
Pagrindinis plotas: **269.25 kv. m**
Tūris: **9037 kub. m**
Užstatytas plotas: **1167.97 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1282437 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **41 %**
Atkuriamoji vertė: **756777 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **756777 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1999-04-29**

2.4. **Pastatas - Institutas**
Unikalus daikto numeris: **1098-0018-4010**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Pažymėjimas plane: **1C6/p**
Statybos pradžios metai: **1980**
Statybos pabaigos metai: **1980**
Rekonstravimo pradžios metai: **2010**
Rekonstravimo pabaigos metai: **2010**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **6**
Bendras plotas: **7072.37 kv. m**
Pagrindinis plotas: **3143.28 kv. m**
Tūris: **36075 kub. m**
Užstatytas plotas: **1573.00 kv. m**
Koordinatė X: **6069267**
Koordinatė Y: **581385**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **3959685 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **19 %**
Atkuriamoji vertė: **3207542 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1269984 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2010-09-01**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo
klasė: **C**
Skaičiuojamosios šiluminės energijos
sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **0.00 kWh/m2/m.**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-0018-4010, aprašytas p. 2.4.**
[registravimo pagrindas: **1992-06-26 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 629p**
1999-11-11 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1271
2010-11-17 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. PTN-00-101117-00109
[rašas galioja: **Nuo 2011-02-04**
- 4.2. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **2009-06-11 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-9545-(01)**
[rašas galioja: **Nuo 2009-06-18**
- 4.3. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-0018-4021, aprašytas p. 2.3.**
[registravimo pagrindas: **1992-06-26 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 629p**
1999-11-11 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1271
[rašas galioja: **Nuo 2003-09-24**
-

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

- 5.1. **Valstybinės žemės patikėjimo teisė**
Patikėtinis: **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **2010-06-18 Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d. Nr. XI-912**
[rašas galioja: **Nuo 2010-07-01**
-

6. Kitos daiktinės teisės :

- 6.1. **Turto patikėjimo teisė**
Patikėtinis: **Vilniaus universitetas, a.k. 211950810**
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-0018-4010, aprašytas p. 2.4.**
pastatas Nr. 1098-0018-4021, aprašytas p. 2.3.
[registravimo pagrindas: **2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97**
2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217
2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217
Aprašymas: **Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.**
[rašas galioja: **Nuo 2016-03-29**
- 6.2. **Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-06-11 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-9545-(01)
Plotas: 2452.00 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2009-06-18

- 6.3. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-06-11 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-9545-(01)
Plotas: 561.00 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2009-06-18

7. Juridiniai faktai:

- 7.1. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "Bitė Lietuva", a.k. 110688998
Daiktas: pastatas Nr. 1098-0018-4010, aprašytas p. 2.4.
[registravimo pagrindas: 2015-07-27 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1835
2015-07-27 Priėmimo - perdavimo aktas
Plotas: 10.00 kv. m
Aprašymas: terminas 5 metai
[rašas galioja: Nuo 2015-08-18
Terminas: Nuo 2015-07-27
- 7.2. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: J. Zachaževskienės įmonė, a.k. 123329835
Daiktas: pastatas Nr. 1098-0018-4010, aprašytas p. 2.4.
[registravimo pagrindas: 2014-07-31 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1775
Plotas: 25.00 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2014-10-24
Terminas: Iki 2015-07-17
- 7.3. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: Ilonos Rajeckaitės firma "Lemurija", a.k. 126085973
Daiktas: pastatas Nr. 1098-0018-4010, aprašytas p. 2.4.
[registravimo pagrindas: 2009-11-03 Nuomos sutartis Nr. 01
2010-10-25 Kitas juridinis dokumentas Nr. NS-15300-1533
2012-10-19 Kitas juridinis dokumentas Nr. NS-15300-2381
Plotas: 33.13 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2013-10-07
Terminas: Iki 2016-05-01
- 7.4. Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-06-23 Panaudos sutartis Nr. K01/2009-38
2010-06-17 Susitarimas Nr. K01/2010-39
2011-05-03 Susitarimas Nr. KS49117/BD-40000-936
Plotas: 1.0399 ha
Aprašymas: Terminas - 71 metai.
[rašas galioja: Nuo 2011-05-16
- 7.5. Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Gamtos tyrimų centras, a.k. 302470603
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-07-31 Panaudos sutartis Nr. K01/2009-60
2010-06-17 Susitarimas Nr. K01/2010-40
Plotas: 0.9963 ha
Aprašymas: Terminas - 73 metai
[rašas galioja: Nuo 2010-06-21

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- 9.1. IX. Dujotiekių apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-03-17 [sakymas Nr. 30-480
2009-06-11 Apskrities viršininko [sakymas Nr. 2.3-9545-(01)
Plotas: 0.75 ha
[rašas galioja: Nuo 2009-06-15
- 9.2. XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-03-17 [sakymas Nr. 30-480
2009-06-11 Apskrities viršininko [sakymas Nr. 2.3-9545-(01)
Plotas: 1.23 ha
[rašas galioja: Nuo 2009-06-15
- 9.3. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-03-17 [sakymas Nr. 30-480
2009-06-11 Apskrities viršininko [sakymas Nr. 2.3-9545-(01)
Plotas: 1.54 ha
[rašas galioja: Nuo 2009-06-15
- 9.4. I. Ryšių linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-03-17 [sakymas Nr. 30-480
2009-06-11 Apskrities viršininko [sakymas Nr. 2.3-9545-(01)
Plotas: 0.45 ha
[rašas galioja: Nuo 2009-06-15
- 9.5. VI. Elektros linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-03-17 [sakymas Nr. 30-480
2009-06-11 Apskrities viršininko [sakymas Nr. 2.3-9545-(01)
Plotas: 0.67 ha
[rašas galioja: Nuo 2009-06-15

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Rekonstrukcija (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 1098-2000-1018, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 2014-02-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2014-05-29 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-140529-00172
[rašas galioja: Nuo 2014-10-28
- 10.2. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 1098-2000-1018, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. KT-0132-1607/0
[rašas galioja: Nuo 2014-07-08
Terminas: Nuo 2014-03-27 iki 2024-03-27
- 10.3. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 1098-0018-4010, aprašytas p. 2.4.
[registravimo pagrindas: 2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. MK-0266-0025/0
[rašas galioja: Nuo 2014-07-08
Terminas: Nuo 2010-09-23 iki 2020-09-23
- 10.4. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

**Uždaroji akcinė bendrovė "Turto administravimo grupė",
a.k. 126376644**

Daiktas: pastatas Nr. 1098-0018-4010, aprašytas p. 2.4.

**[registravimo pagrindas: 2010-09-01 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-309
Licencija Nr. G-800-(649)**

[rašas galioja: Nuo 2011-02-02

10.5.

Rekonstrukcija (daikto registravimas)

Daiktas: pastatas Nr. 1098-0018-4010, aprašytas p. 2.4.

**[registravimo pagrindas: 2010-09-01 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2010-11-17 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. PTN-00-
101117-00109**

[rašas galioja: Nuo 2011-02-02

10.6.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.

**[registravimo pagrindas: 2009-06-11 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-9545-(01)
Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**

[rašas galioja: Nuo 2009-06-15

10.7.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

**UAB "INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI" FILIALAS "INŽINERINĖ
GEODEZIJA", a.k. 122613697**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1905-2410, aprašytas p. 2.1.

**[registravimo pagrindas: Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Licencija Nr. G-733(314)**

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-302

[rašas galioja: Nuo 2009-06-15

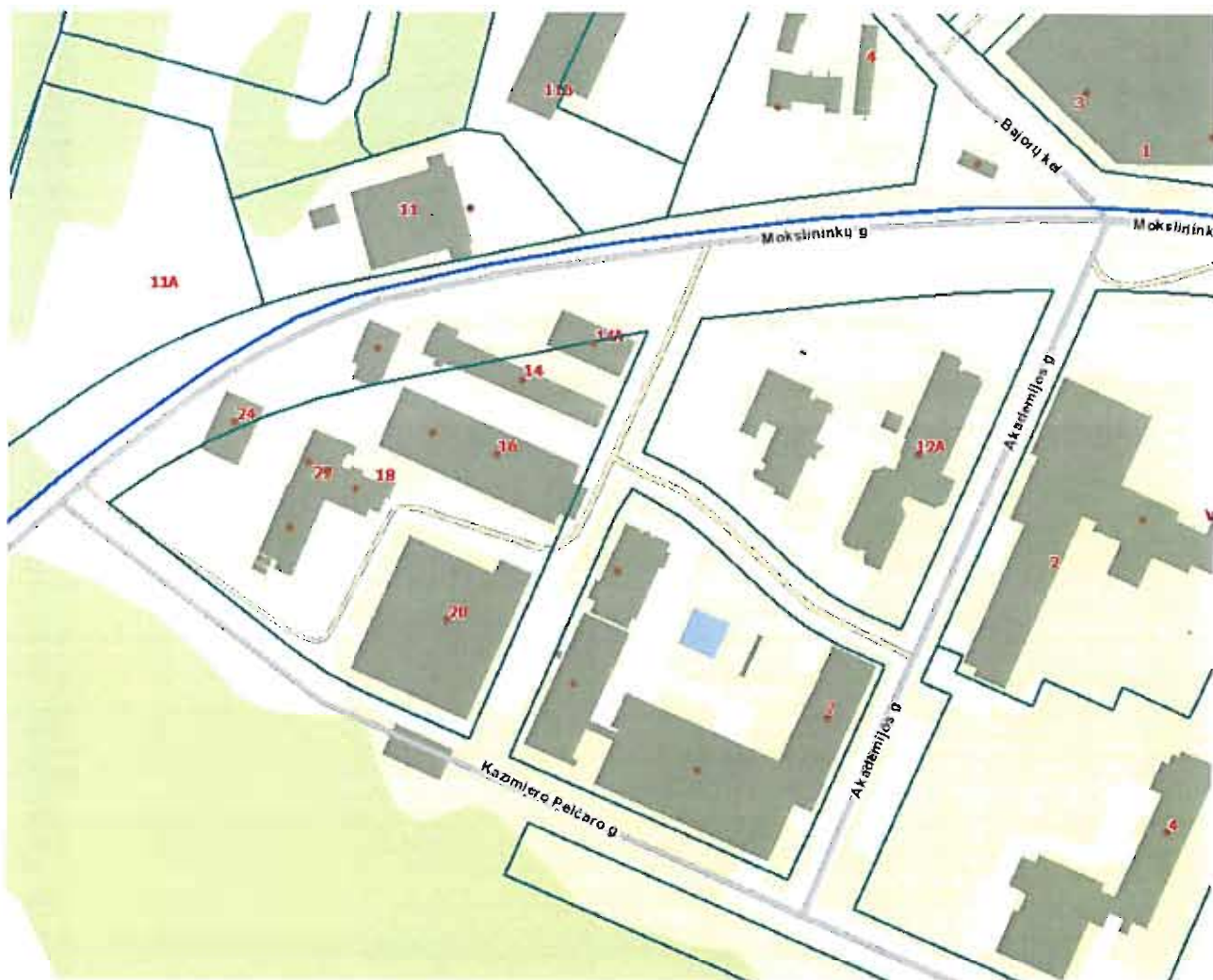
11. Registro pastabos ir nuorodos:

1C6/p (b. p. 1C5/b).

12. Kita informacija: [rašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: [rašų nėra

2016-07-19 08:23:59





111

Miestas

VILNIAUS

Kvart.

Skł.

Invent. Nr.

14482

LIETUVOS RESPUBLIKA

VALSTYBĖS ĮMONĖ

RESPUBLIKINIS INVENTORIZAVIMO
PROJEKTAVIMO IR PASLAUGŲ BIURAS

VILNIAUS FILIALAS

NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS

BYLA

ančios

VILNIAUS

mieste, rajone

apyl.

km.

MOKSLININKŲ

g., skersg., namo Nr.

12

ndas

Savininkas

Biochemijos institutas

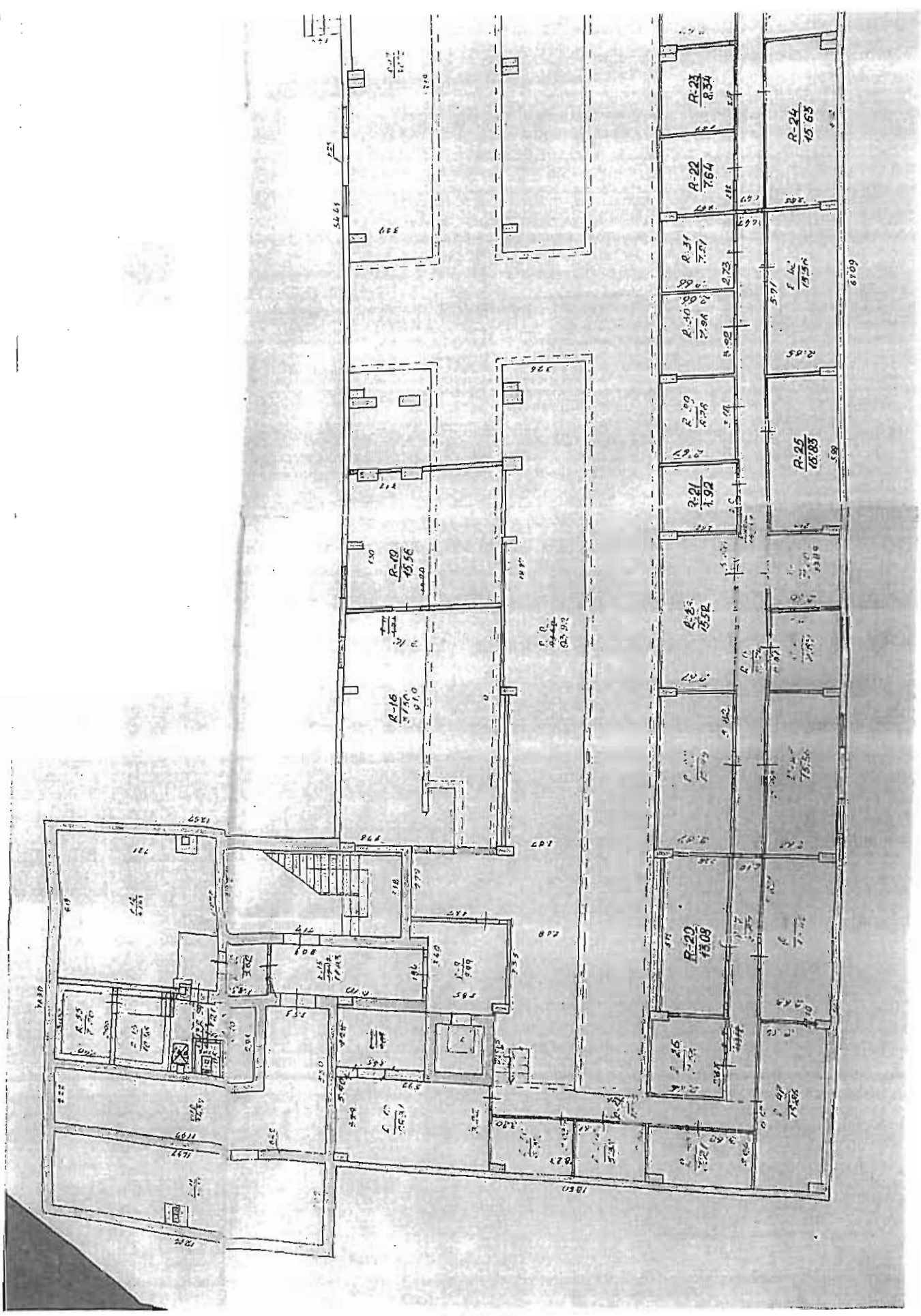
Tėsinės registracijos Nr.

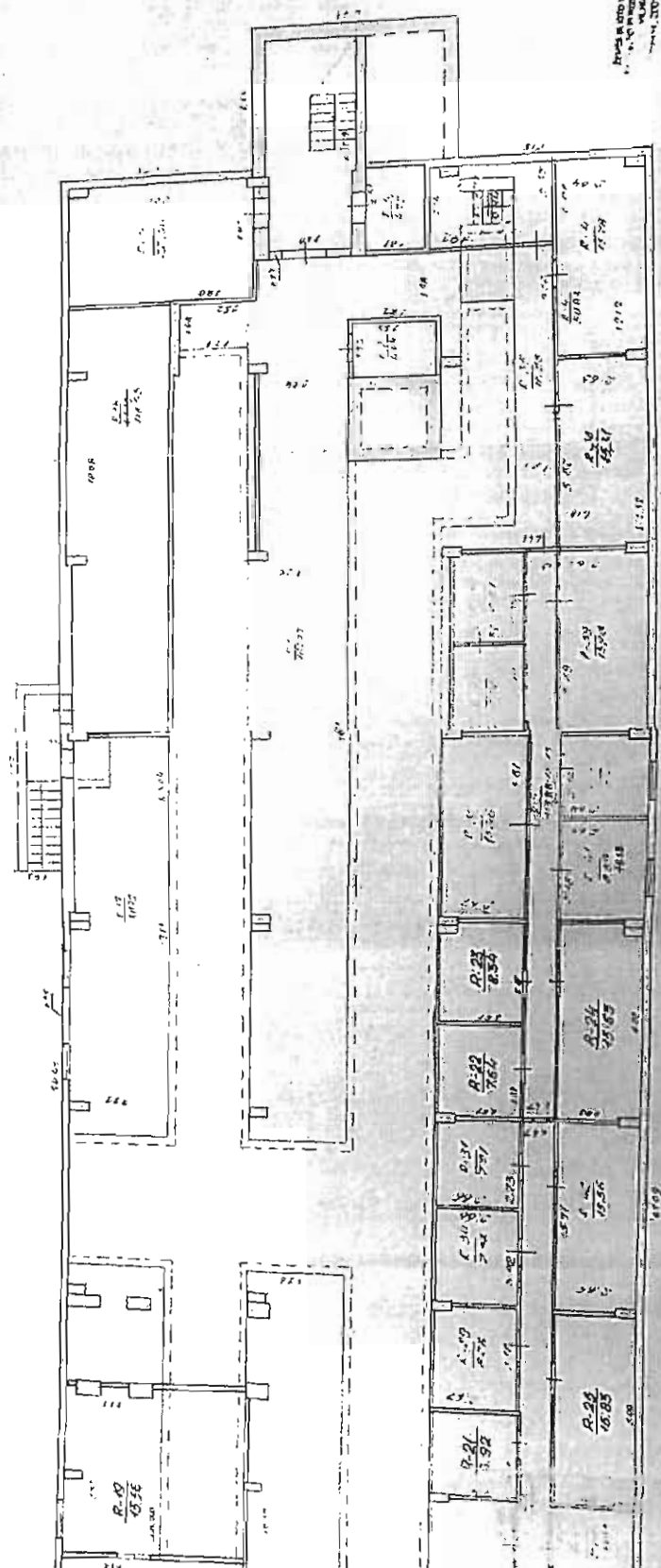
10/294664

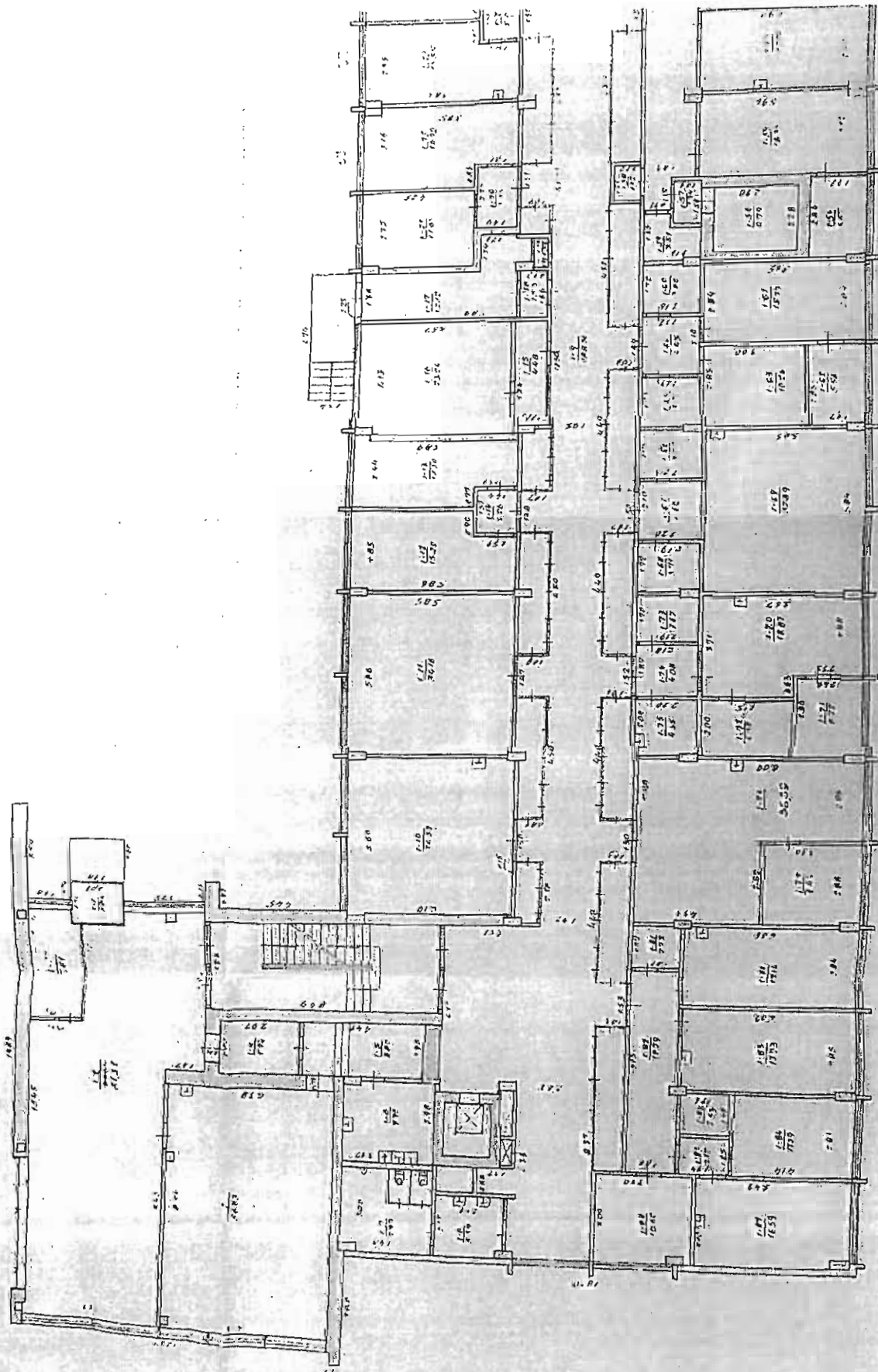
Pagrindinai inventorizuota 1980 m.

07

mėn. 14 d.

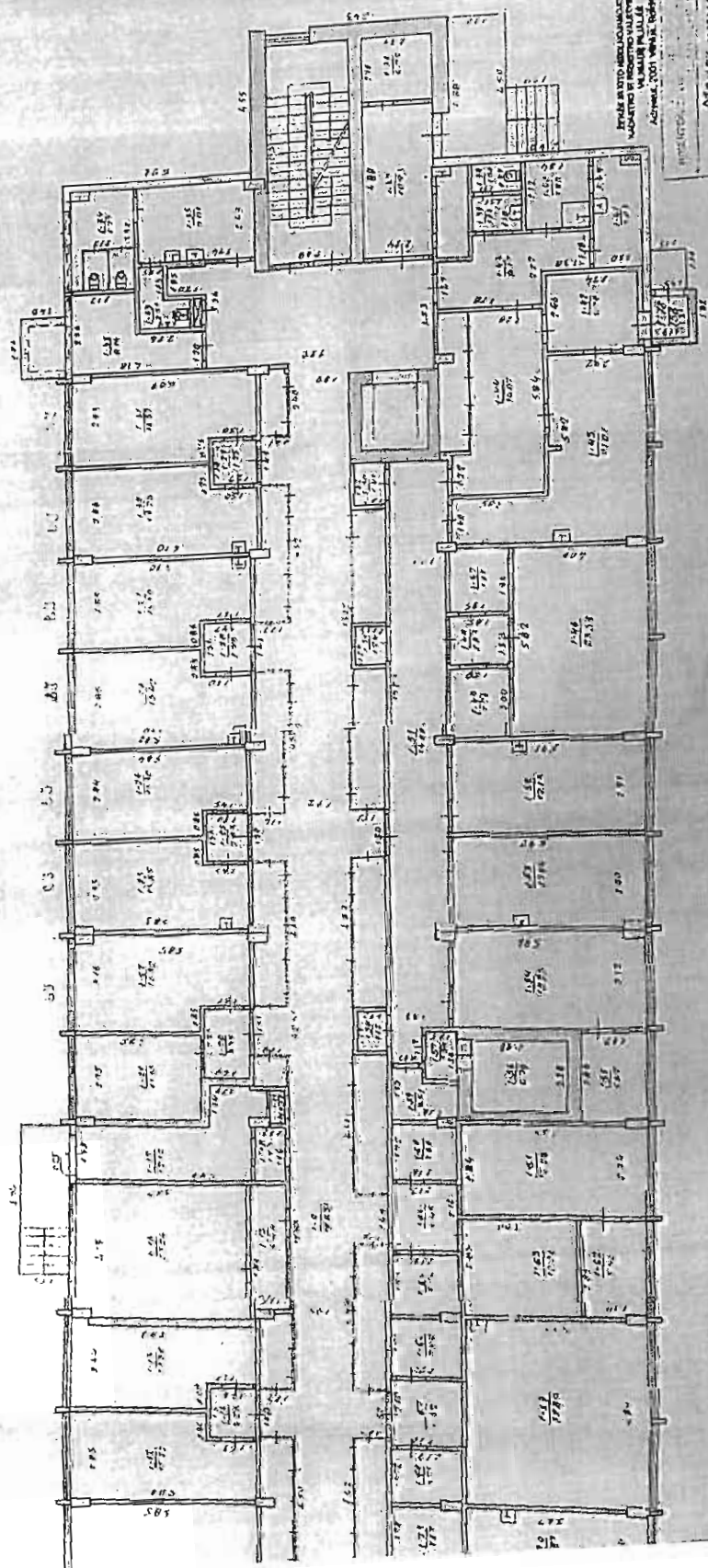


[illegible]



6029-1

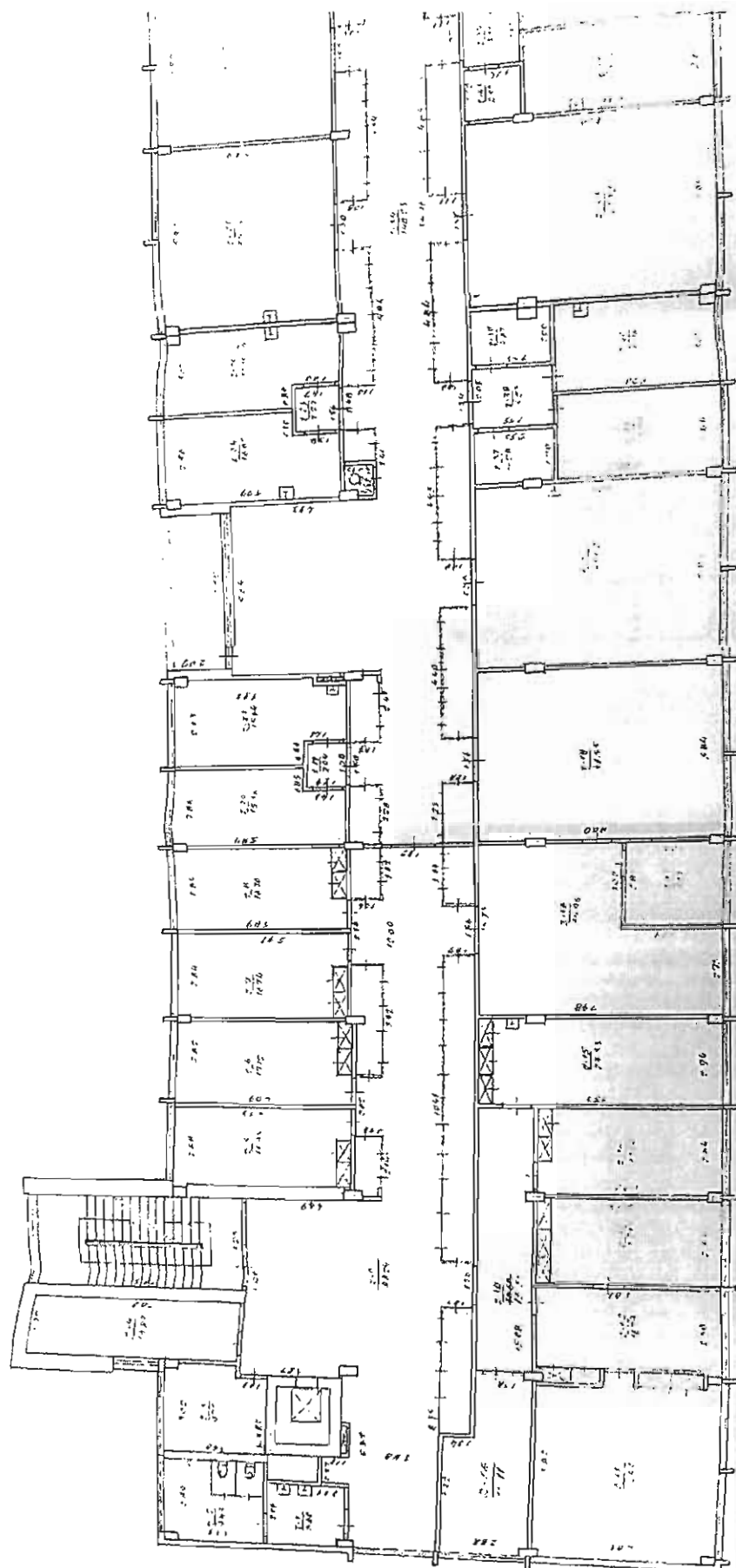
1 AUGUST 1961



PLAN IN TWO SECTIONS: FIRST AND SECOND FLOORS. SCALE: 1/8" = 1'-0".

1/8" = 1'-0"

6-0-0



Architectural floor plan of a building, likely a school or institutional structure. The plan shows multiple rooms, corridors, and a central staircase. Dimensions are provided for various rooms and corridors. Labels in Lithuanian are present, including "MOKSLINIAI" (Scientists) and "MOKSLINIAI" (Scientists). The drawing is a detailed technical sketch with lines indicating walls, doors, and furniture.

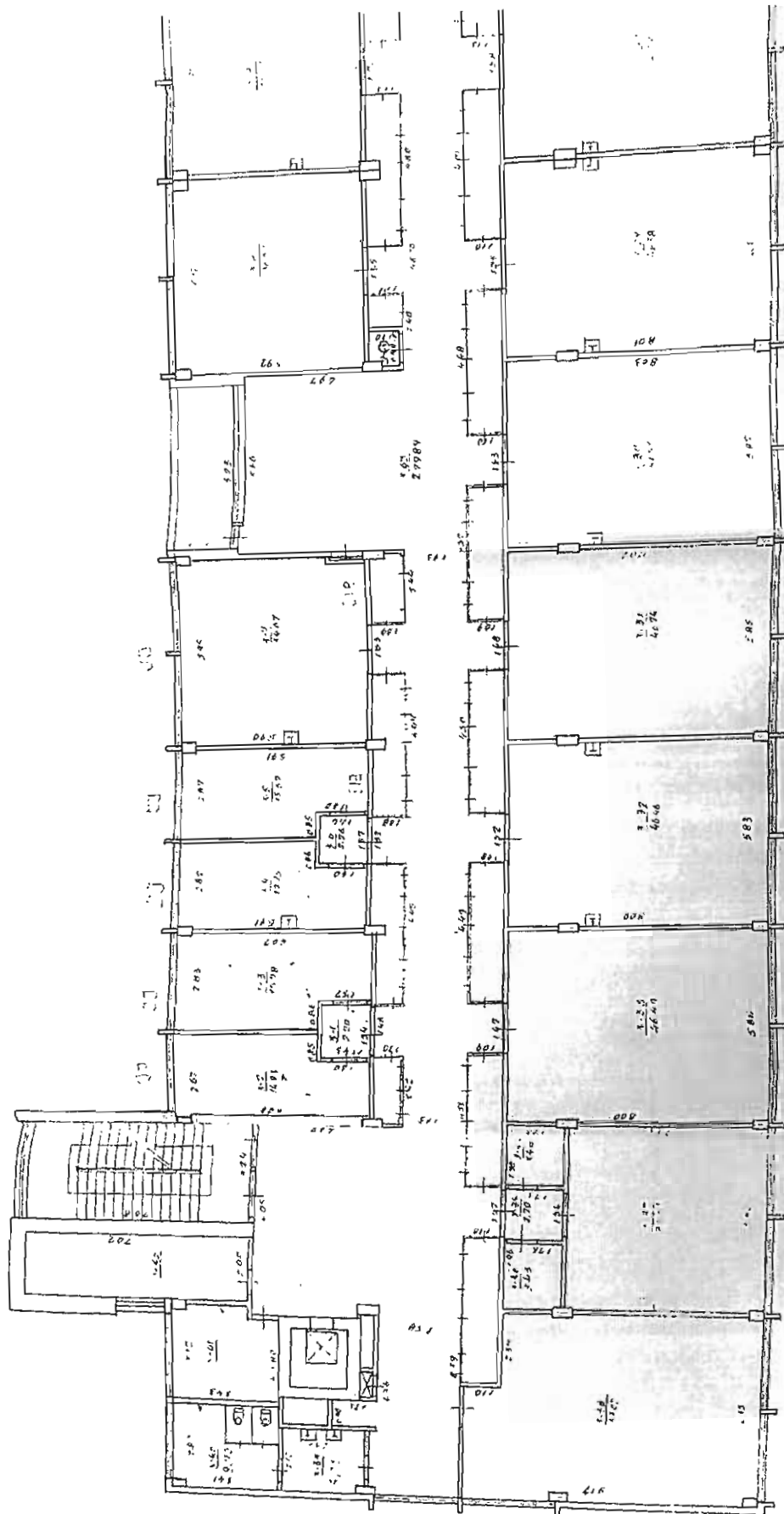
ZITIEREN IN IHRER WISSENSCHAFTLICHEN ARBEIT
 KANNSTU DU MIT UNSERER VIELFACHEN
 VERBUNDENHEIT.

Adresse: 20061 Vahrenholz - 37

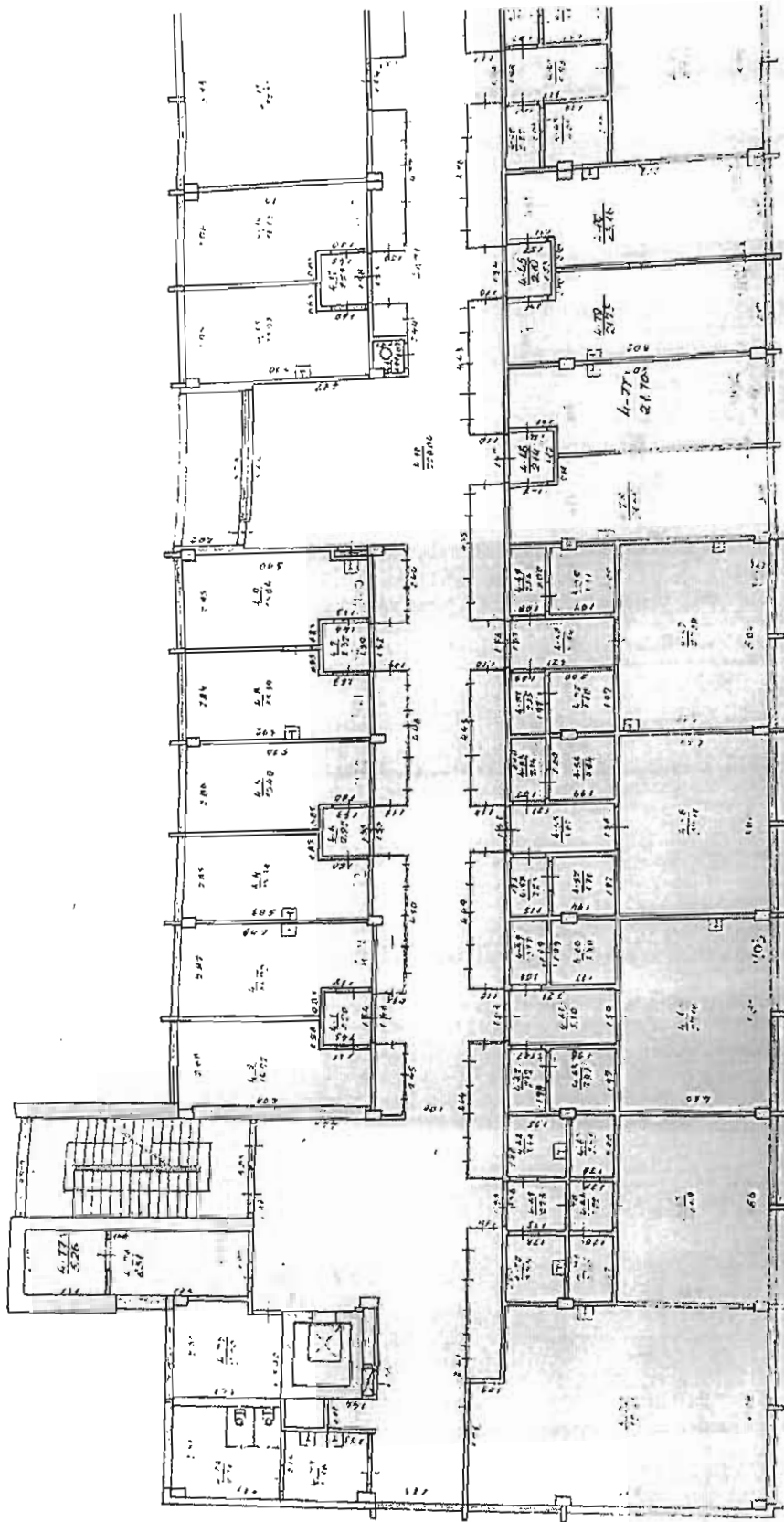
VALSTYBES IR MOKS • RESPUBLICA
STORŲ ŽAVIŲ PROJEKTA VILNIAUS ŽALYBŲ PILE
VILNIUS: FIEBELIS

MOUSLINAGOVEN #2

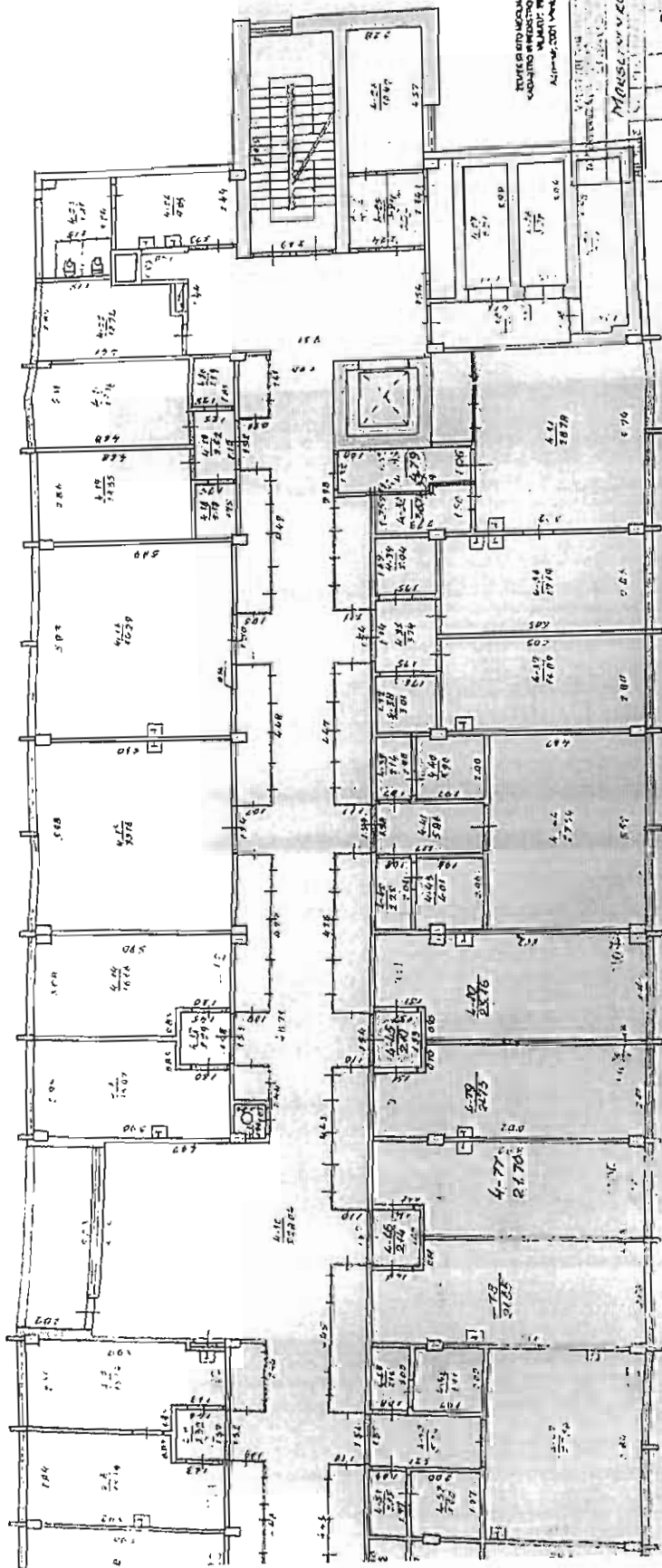
[illegible]



Hand-drawn floor plan of a building. The plan shows a central staircase labeled "STAIRS". To the left of the stairs is a large room labeled "250.80". To the right of the stairs is another large room labeled "250.80". The plan includes numerous dimensions and labels for various rooms and areas. A kitchen area is visible on the left side, and a bathroom is located near the center. The drawing is signed "J. H. H." in the bottom right corner.



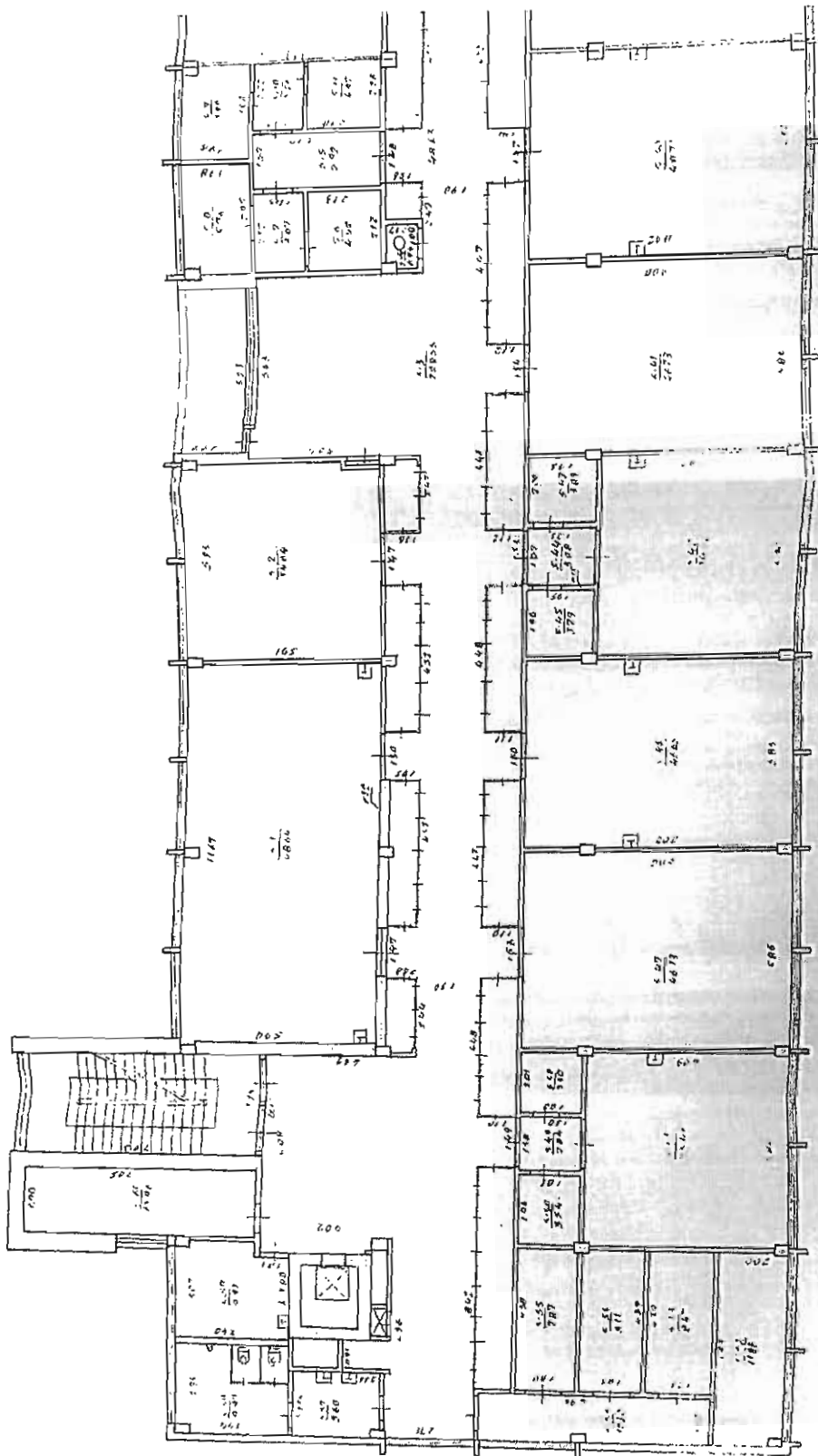
ALPHABETIC
4. FURNITURE



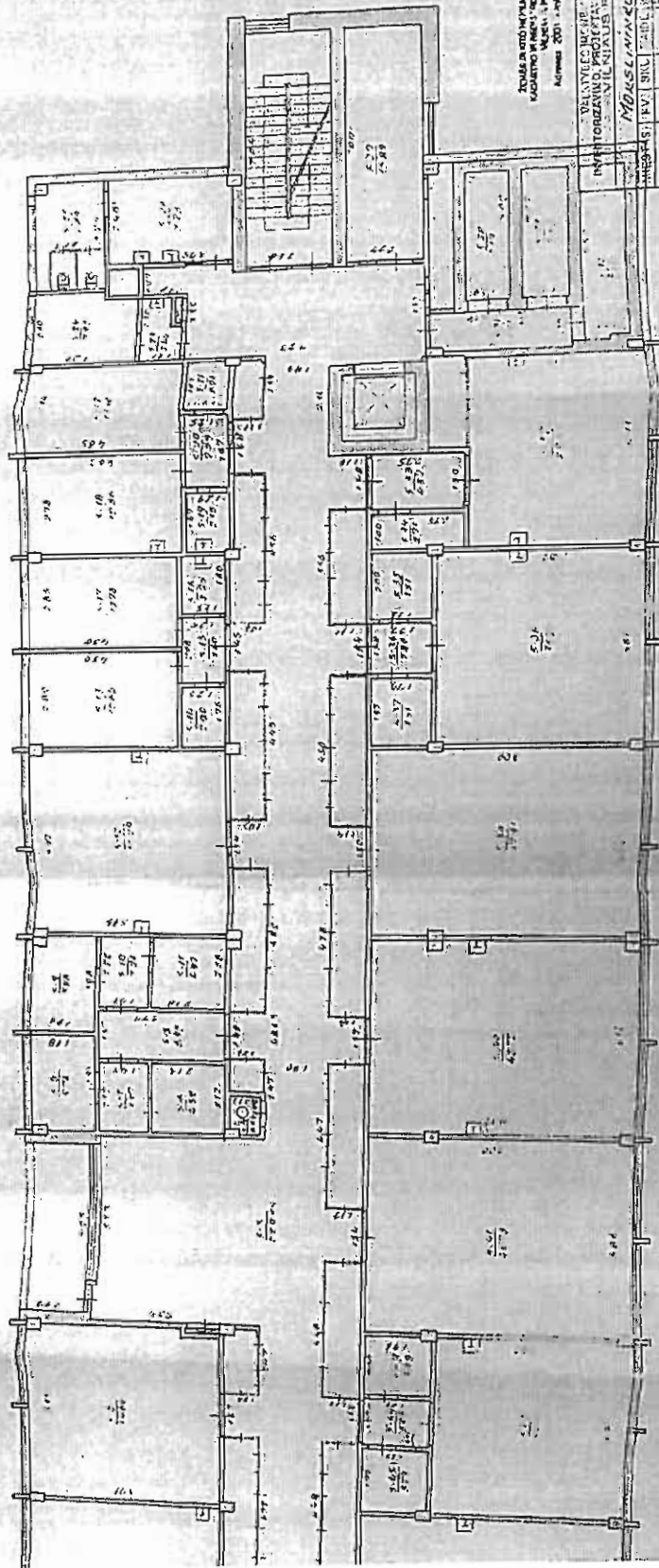
TOUR 800 MONTMARTRE
VALUATION IN METRIC UNITS
VALUATION IN METRIC UNITS
VALUATION IN METRIC UNITS

MAISONNETTE
ACF
800
800
800

800
800
800



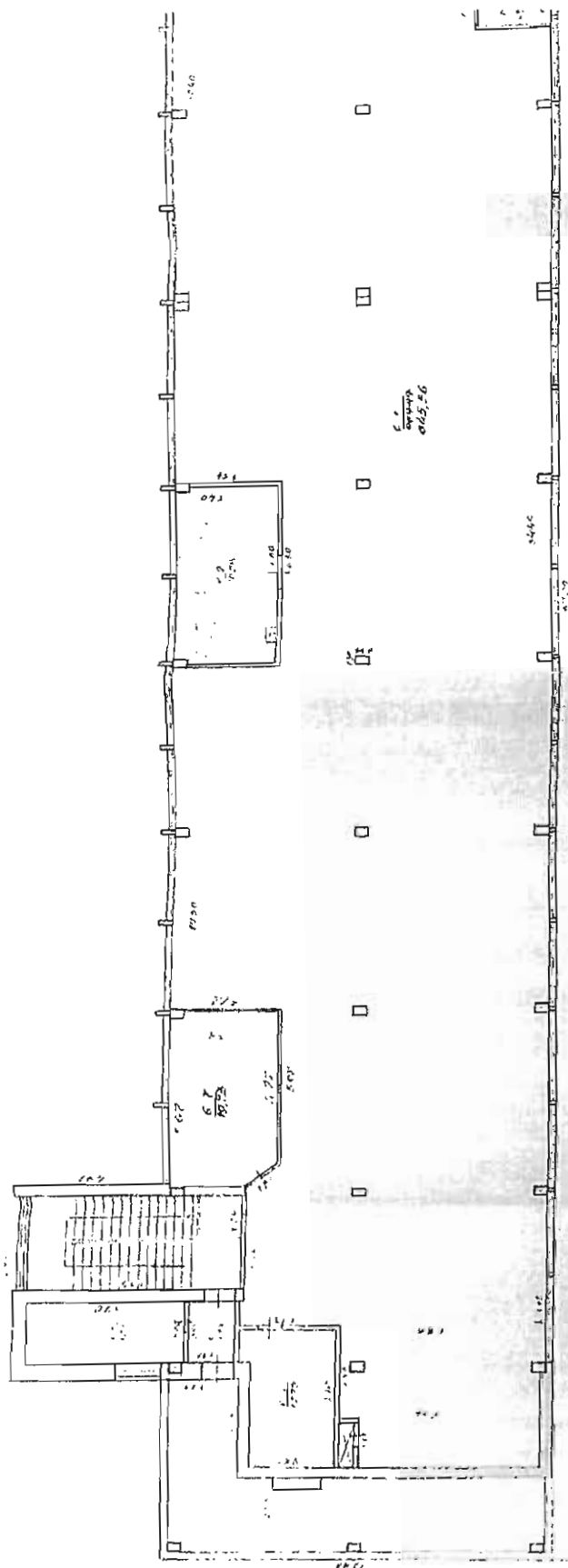
5 AUGUST 65



TOILET AND WASHROOMS (W.C.)
KITCHEN (K) - 10' x 10'
MESS HALL (M) - 10' x 10'
BARRACKS (B) - 10' x 10'

TOILET AND WASHROOMS (W.C.)
KITCHEN (K) - 10' x 10'
MESS HALL (M) - 10' x 10'
BARRACKS (B) - 10' x 10'

MOBILE UNIT
NO. 100
DATE 10/10/65
BY 100



Adresas: 2001 Vilnius, Bokšto g. 10

VJ "RIPPB" Williams filialas

Mokslininkų g-vė, pr., a, al, sk, Nr 12

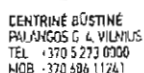
apyl

kaimas

Miestas, rajonas	Kvartalas	Sklypas

[illegible][illegible][illegible][illegible]

121



CAUANO DIURAS
X DONELAÇID G 33
TEL -370 37 275 619
MOB -370 650 69237

KLAIPEDOS BŪRAS
S. SIMKAUSKIS
TEL. +370 46 314 291
FAX +370 611 41080

ŠIAULIŲ BIURAS
VYTAUTO G. 98-2
TEL. +370 41 527406
MOR. +370 687 07747

MAZEIKIŲ BIURAS
LAISVES G. 17 B
TEL. +370 643 25053
MJB. +370 610 39653

P.LUNGS BUNRAS
VYTAUTO G 10
TEL +370 468 52229
MOB +370 610 39856

ALYTAUS BIURAS
SAVAKORIŲ G. 3
TEL. +370 315 53550
MŪS +370 698 29040

PANEVEŽIO BIJURAS
SAVANORIŲ A. 12
TEL. +370 45 587 092
FAX +370 682 42195

[illegible][illegible][illegible]

Tikrino

Forma Nr. 2

MOKSLININKU g. vė. pr., a., il., sk. Nr. 12

Seniūnija _____ kaimas

inventorinis Nr.		
miestas rajonas	kvartalas	sklypas
VILNIUS		

Rašas	Pastalo paskirtis	Statybos metai	Aukštų skaičius	Fondas
10 ⁵ / _B	INSTITUTAS	1980	5	

E.L. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų išbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data			Data		
			Lyginama- sis svoris	Susidėvė- jimo %	Vidutinis susidėvė- jimo %	Lyginama- sis svoris	Susidėvė- jimo %	Vidutinis susidėvė- jimo %
1	Pamatai	G/B	11					
2	Sienos	G/B KARCASAS, PAN.	23					
3	Pertvaros	PLYTŲ TINKLUOT.						
4	Stogas danga konstrukc.	PUKONINĖ SU TAPDIN.	2					
5	Perdanga	G/B	13					
6	Grindys	UNOLEUMAS, TERACOLA	7					
7	Langai	DUIGUBI PAPRASTI	15					
8	Durys	SKUDINĖS						
9	Šildymas	C/S	18					
10	Santechnikos įr.	VAHMENT, KANALIZ.						
11	Apdaila	TINKLUOTA, DAŽYTA	5					
12	Kiti darbai	G/B LAIPTAI, LIETAI	6					
		Viso lyginam. svoriai ir pastato susid.	100					
	Pastato amžius	— x — % — — — susidėv. %						

[illegible][illegible]

Pastato patalpų charakteristika		Data						Data			
		tame skaičiuje						tame skaičiuje			
		Butų sk.	Kambarių sk.	Bendrasis plotas m ²	Gyvenamasis plotas m ²	Pagrindinis pl. m ²	Pagalbinis pl. m ²	Butų sk.	Kambarių sk.	Bendrasis plotas m ²	Gyvenamasis plotas m ²
Gyvenamieji butai											
tame skaičiuje	1-no kambario										
	2-jų kambarių										
	3-jų kambarių										
	4-ių kambarių										
	5-ių kambarių										
Tame skaiči, butai: a. rūsiuose											
b. pusrūsiuose											
Gyvenamųjų butų pagalbinis pl. rūsiuose ir pusrūsiuose											
Tamburų ir techn. patalpos											
Darbo (verslo) patalpos											
Garažų patalpos											
INSTITUTAS patalpos				7014,91	3134,56	3880,35					
patalpos											
patalpos											
patalpos											
Naudingasis plotas											
Bendrasis plotas (viso)				7014,91	3134,56	3880,35					
Vandentiekis (vietin. miesto)				7014,91	3134,56	3880,35					
Kanalizacija (vietin. miesto)				7014,91	3134,56	3880,35					
Central. šildymo: ŠEC ar grupinė katilinė				7014,91	3134,56	3880,35					
vietinė katilinė ar krosn.											
Karštas vanduo				7014,91	3134,56	3880,35					
Dujos (gaml. ar suskystintos)											
Elektrinės viryklės											
Butai su voniomis ar dušais											
Apšildomas plotas											

Pastato ir jo dalių kainojimas

Data	Rai- dė	Pavadinimas	Ilgis	Plo- tis	Plo- tas	Aukš- tis	Tū- ris	Kaininin- ko ir lentelės Nr.	Vieneto kaina įvedus patais.	Statybi- nė vertė Lt.	Susidė- vėjimo %	Vertė ai- metus susidė- vėjim.Lt.	Rink
1990.04.29	12.5	PAGR. PASTATAS	7	132/18	2225	26230							
	12.5	PRISTATAS	7	116,01	4,10	722		13/2	463,10	14216705	15	12284220	0.25 114
		TECH. AUKŠTAS	7	92568	340	3147							
		RŪSIYS	7	14625	4502	13/2	370,48	1667904	15	147716	0.25	13	
		VENT. KANALAI	206	146	3,05								
		LAIPTAI		22	92								
		TAMBŪRAS	182	145	2,64								
				1522,58					152224604	15221916		128	

1999 m. 04

mėn 29 d. Sudarė:

Tikrino:

Užnildė	kadastro specialistė asistentė <i>Angie Rancevlenė</i>	Galina Persianova	2003 09 22
Utkrino	kadastro specialistė ekspertė <i>Angie Rancevlenė</i>	Angie Rancevlenė	2003 09 22

Pastatu vidaus plotis ekspikacija

Thomas University 72

PASTATO RAJUL		INVENTORIZ. data		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

Мікріно:

Sudarc: *[Signature]*

men 29.

50

1997 m.

[illegible]

[illegible]

12

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38

Tikrino: *[Signature]*

Sudare: *[Signature]*

199 4m 05 men 29

056

335

1165

1892

1585

1530

203

1542

1539

229

175

1635

1617

814

234

677

901

479

1093

1.36

1	2	3	4	5	6	7	Covenants				Lame standing		Lame standing		Lame standing		Lame standing		18	19
							yeo. kamb. pias	rand. negye. pias	hans	amount	negye. pias	negye. pias	negye. pias	negye. pias	negye. pias	negye. pias	negye. pias	negye. pias		
1	1	39	Institute	166	166	166														
		40	doian	390	390	390														
		41	up in	503	503	503														
		42	wordol	670	670	670														
		43	-	817	817	817														
		44	kokorat	1407	1407	1407														
		45	-	2107	2107	2107														
		46	-	2353	2353	2353														
		47	Larney	361	361	361														
		48	koridol	283	283	283														
		49	Larney	376	376	376														
		50	wordol	141	141	141														
		51	-	124	124	124														
		52	wordol	3408	3408	3408														
		53	kokorat	1713	1713	1713														
		54	-	1704	1704	1704														
		55	wordol	1835	1835	1835														
		56	kokorat	574	574	574														

12

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	1		56	679	679	679												
			57	154	154	154												
			58	112	112	112												
			59	301	301	301												
			60	365	365	365												
			61	1599	1599	1599												
			62	556	556	556												
			63	1026	1026	1026												
			64	445	445	445												
			65	324	324	324												
			66	380	380	380												
			67	482	482	482												
			68	324	324	324												
			69	3289	3289	3289												
			70	1882	1882	1882												
			71	672	672	672												
			72	630	630	630												
			73	362	362	362												
			74	408	408	408												
			75	435	435	435												

199 2 m 05 men 29 d. Sudare: *[Signature]* Tiktino: *[Signature]*

— 11 —

Postata videtur non applicata
Mexico 12

[illegible]

15

Pastatų vienus plotų eksploatacija *Mokslininkų 12*

PASTATO RAIDUL *105* inventorių Nr. *105*

4 Kėdrosas *4* Čalypas

Inventorių data	Naujosios Nr.	Plotų pavadinimas	Covėnėnėnėnė				Išrašas				Išrašas				Išrašas	Išrašas	Išrašas	Išrašas
			ypen	amūn	amūn	amūn	amūn	amūn	amūn	amūn	amūn	amūn	amūn	amūn				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	2	20	invariantų kodinet	1536														
	21	21	~	1564														
	22	22	invariantų kodinet	091														
	23	23	~	229														
	24	24	invariantų kodinet	1602														
	25	25	~	1671														
	26	26	~	3476														
	27	27	~	3477														
	28	28	~	1613														
	29	29	invariantų kodinet	192														
	30	30	~	1676														
	31	31	invariantų kodinet	972														
	32	32	~	690														
	33	33	~	1011														
	34	34	invariantų kodinet	14023														
	35	35	~	4662														
	36	36	~	1496														
	37	37	invariantų kodinet	412														

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	2		38	inapitang	koridor	523								523				
			39		pasal	487								487				
			40		laborat	1616								1616				
			41		—	4732								4732				
			42		—	1794								1794				
			43		pasal	297								297				
			44		koridor	365								365				
			45		tanay	302								302				
			46		laborat	1730								1730				
			47		tanay	290								290				
			48		koridor	422								422				
			49		laborat	2993								2993				
			50		koridor	173								173				
			51		tanay	1394								1394				
			52		—	294								294				
			53		—	1820								1820				
			54		laborat	990								990				
			55		koridor	577								577				
			56		—	1039.27								1039.27				
						657.97								657.97				

190 7 m. 05

menang

Sudat:

[Signature]

Tirino:

[Signature]

657.97 874.32

PASTATO RAUDELITE
ACOL - RAVENHALLS OF YPAS

FORM NO. 0-9-87

[illegible]

Pastatų vidaus plotų eksploatacija

PASTATO RAIDA: 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532
 533
 534
 535
 536
 537
 538
 539
 540
 541
 542
 543
 544
 545
 546
 547
 548
 549
 550
 551
 552
 553
 554
 555
 556
 557
 558
 559
 560
 561
 562
 563
 564
 565
 566
 567
 568
 569
 570
 571
 572
 573
 574
 575
 576
 577
 578
 579
 580
 581
 582
 583
 584
 585
 586
 587
 588
 589
 590
 591
 592
 593
 594
 595
 596
 597
 598
 599
 600
 601
 602
 603
 604
 605
 606
 607
 608
 609
 610
 611
 612
 613
 614
 615
 616
 617
 618
 619
 620
 621
 622
 623
 624
 625
 626
 627
 628
 629
 630
 631
 632
 633
 634
 635
 636
 637
 638
 639
 640
 641
 642
 643
 644
 645
 646
 647
 648
 649
 650
 651
 652
 653
 654
 655
 656
 657
 658
 659
 660
 661
 662
 663
 664
 665
 666
 667
 668
 669
 670
 671
 672
 673
 674
 675
 676
 677
 678
 679
 680
 681
 682
 683
 684
 685
 686
 687
 688
 689
 690
 691
 692
 693
 694
 695
 696
 697
 698
 699
 700
 701
 702
 703
 704
 705
 706
 707
 708
 709
 710
 711
 712
 713
 714
 715
 716
 717
 718
 719
 720
 721
 722
 723
 724
 725
 726
 727
 728
 729
 730
 731
 732
 733
 734
 735
 736
 737
 738
 739
 740
 741
 742
 743
 744
 745
 746
 747
 748
 749
 750
 751
 752
 753
 754
 755
 756
 757
 758
 759
 760
 761
 762
 763
 764
 765
 766
 767
 768
 769
 770
 771
 772
 773
 774
 775
 776
 777
 778
 779
 780
 781
 782
 783
 784
 785
 786
 787
 788
 789
 790
 791
 792
 793
 794
 795
 796
 797
 798
 799
 800
 801
 802
 803
 804
 805
 806
 807
 808
 809
 810
 811
 812
 813
 814
 815
 816
 817
 818
 819
 820
 821
 822
 823
 824
 825
 826
 827
 828
 829
 830
 831
 832
 833
 834
 835
 836
 837
 838
 839
 840
 841
 842
 843
 844
 845
 846
 847
 848
 849
 850
 851
 852
 853
 854
 855
 856
 857
 858
 859
 860
 861
 862
 863
 864
 865
 866
 867
 868
 869
 870
 871
 872
 873
 874
 875
 876
 877
 878
 879
 880
 881
 882
 883
 884
 885
 886
 887
 888
 889
 890
 891
 892
 893
 894
 895
 896
 897
 898
 899
 900
 901
 902
 903
 904
 905
 906
 907
 908
 909
 910
 911
 912
 913
 914
 915
 916
 917
 918
 919
 920
 921
 922
 923
 924
 925
 926
 927
 928
 929
 930
 931
 932
 933
 934
 935
 936
 937
 938
 939
 940
 941
 942
 943
 944
 945
 946
 947
 948
 949
 950
 951
 952
 953
 954
 955
 956
 957
 958
 959
 960
 961
 962
 963
 964
 965
 966
 967
 968
 969
 970
 971
 972
 973
 974
 975
 976
 977
 978
 979
 980
 981
 982
 983
 984
 985
 986
 987
 988
 989
 990
 991
 992
 993
 994
 995
 996
 997
 998
 999
 1000
 1001
 1002
 1003
 1004
 1005
 1006
 1007
 1008
 1009
 1010
 1011
 1012
 1013
 1014
 1015
 1016
 1017
 1018
 1019
 1020
 1021
 1022
 1023
 1024
 1025
 1026
 1027
 1028
 1029
 1030
 1031
 1032
 1033
 1034
 1035
 1036
 1037
 1038
 1039
 1040
 1041
 1042
 1043
 1044
 1045
 1046
 1047
 1048
 1049
 1050
 1051
 1052
 1053
 1054
 1055
 1056
 1057
 1058
 1059
 1060
 1061
 1062
 1063
 1064
 1065
 1066
 1067
 1068
 1069
 1070
 1071
 1072
 1073
 1074
 1075
 1076
 1077
 1078
 1079
 1080
 1081
 1082
 1083
 1084
 1085
 1086
 1087
 1088
 1089
 1090
 1091
 1092
 1093
 1094
 1095
 1096
 1097
 1098
 1099
 1100
 1101
 1102
 1103
 1104
 1105
 1106
 1107
 1108
 1109
 1110
 1111
 1112
 1113
 1114
 1115
 1116
 1117
 1118
 1119
 1120
 1121
 1122
 1123
 1124
 1125
 1126
 1127
 1128
 1129
 1130
 1131
 1132
 1133
 1134
 1135
 1136
 1137
 1138
 1139
 1140
 1141
 1142
 1143
 1144
 1145
 1146
 1147
 1148
 1149
 1150
 1151
 1152
 1153
 1154
 1155
 1156
 1157
 1158
 1159
 1160
 1161
 1162
 1163
 1164
 1165
 1166
 1167
 1168
 1169
 1170
 1171
 1172
 1173
 1174
 1175
 1176
 1177
 1178
 1179
 1180
 1181
 1182
 1183
 1184
 1185
 1186
 1187
 1188
 1189
 1190
 1191
 1192
 1193
 1194
 1195
 1196
 1197
 1198
 1199
 1200
 1201
 1202
 1203
 1204
 1205
 1206
 1207
 1208
 1209
 1210
 1211
 1212
 1213
 1214
 1215
 1216
 1217
 1218
 1219
 1220
 1221
 1222
 1223
 1224
 1225
 1226
 1227
 1228
 1229
 1230
 1231
 1232
 1233
 1234
 1235
 1236
 1237
 1238
 1239
 1240
 1241
 1242
 1243
 1244
 1245
 1246
 1247
 1248
 1249
 1250
 1251
 1252
 1253
 1254
 1255
 1256
 1257
 1258
 1259
 1260
 1261
 1262
 1263
 1264
 1265
 1266
 1267
 1268
 1269
 1270
 1271
 1272
 1273
 1274
 1275
 1276
 1277
 1278
 1279
 1280
 1281
 1282
 1283
 1284
 1285
 1286
 1287
 1288
 1289
 1290
 1291
 1292
 1293
 1294
 1295
 1296
 1297
 1298
 1299
 1300
 1301
 1302
 1303
 1304
 1305
 1306
 1307
 1308
 1309
 1310
 1311
 1312
 1313
 1314
 1315
 1316
 1317
 1318
 1319
 1320
 1321
 1322
 1323
 1324
 1325
 1326
 1327
 1328
 1329
 1330
 1331
 1332
 1333
 1334
 1335
 1336
 1337
 1338
 1339
 1340
 1341
 1342
 1343
 1344
 1345
 1346
 1347
 1348
 1349
 1350
 1351
 1352
 1353
 1354
 1355
 1356
 1357
 1358
 1359
 1360
 1361
 1362
 1363
 1364
 1365
 1366
 1367
 1368
 1369
 1370
 1371
 1372
 1373
 1374
 1375
 1376
 1377
 1378
 1379
 1380
 1381
 1382
 1383
 1384
 1385
 1386
 1387
 1388
 1389
 1390
 1391
 1392
 1393
 1394
 1395
 1396
 1397
 1398
 1399
 1400
 1401
 1402
 1403
 1404
 1405
 1406
 1407
 1408
 1409
 1410
 1411
 1412
 1413
 1414
 1415
 1416
 1417
 1418
 1419
 1420
 1421
 1422
 1423
 1424
 1425
 1426
 1427
 1428
 1429
 1430
 1431
 1432
 1433
 1434
 1435
 1436
 1437
 1438
 1439
 1440
 1441
 1442
 1443
 1444
 1445
 1446
 1447
 1448
 1449
 1450
 1451
 1452
 1453
 1454
 1455
 1456
 1457
 1458
 1459
 1460
 1461
 1462
 1463
 1464
 1465
 1466
 1467
 1468
 1469
 1470
 1471
 1472
 1473
 1474
 1475
 1476
 1477
 1478
 1479
 1480
 1481
 1482
 1483
 1484
 1485
 1486
 1487
 1488
 1489
 1490
 1491
 1492
 1493
 1494
 1495
 1496
 1497
 1498
 1499
 1500
 1501
 1502
 1503
 1504
 1505
 1506
 1507
 1508
 1509
 1510
 1511
 1512
 1513
 1514
 1515
 1516
 1517
 1518
 1519
 1520
 1521
 1522
 1523
 1524
 1525
 1526
 1527
 1528
 1529
 1530
 1531
 1532
 1533
 1534
 1535
 1536
 1537
 1538
 1539
 1540
 1541
 1542
 1543
 1544
 1545
 1546
 1547
 1548
 1549
 1550
 1551
 1552
 1553
 1554
 1555
 1556
 1557
 1558
 1559
 1560
 1561
 1562
 1563
 1564
 1565

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
4	8	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539	1539
9	9	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564	1564
10	10	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804	22804
11	11	090	090	090	090	090	090	090	090	090	090	090	090	090	090	090	090	090	090
12	12	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
13	13	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597	1597
14	14	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561	1561
15	15	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516	5516
16	16	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422	3422
17	17	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335	1335
18	18	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218
19	19	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282
20	20	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
21	21	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378	1378
22	22	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074
23	23	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681
24	24	905	905	905	905	905	905	905	905	905	905	905	905	905	905	905	905	905	905
25	25	524	524	524	524	524	524	524	524	524	524	524	524	524	524	524	524	524	524
26	26	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042	1042

1997 m. 05 men 28. Sadržaj: General Tiskano: 28.05.97

Paštaty vido vedy eksplykacija

PASTARO RAJOL 105
BIRMINGHAM, AL
KAYAKS
KAYAKS

[illegible]

Thons Eisen 12

[illegible]

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
5							6864											
6							3464											
7							2295											
8							094											
9							592											
10							452											
11							307											
12							576											
13							588											
14							326											
15							497											
16							3529											
17							1265											
18							220											
19							360											
20							225											
21							1278											
22							1286											
23							215											

1994 m. 05 mėn. 29 Sudarė: *[Signature]* Tikrino: *[Signature]*

PARSPĀRŠANĀS

Pastāvīgo vidus platā eksplikācija

12

Kods	Nosaukums	Gyvenamā			Izmaiņotie		Izmaiņotie		Izmaiņotie		Izmaiņotie		Izmaiņotie
		Y	X	Z	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	
20	Horizontāls	259											
21	Horizontāls	226											
22	Horizontāls	1360											
23	Horizontāls	244											
24	Horizontāls	792											
25	Horizontāls	689											
26	Horizontāls	923											
27	Horizontāls	1589											
28	Horizontāls	519											
29	Horizontāls	543											
30	Horizontāls	745											
31	Horizontāls	501											
32	Horizontāls	2937											
33	Horizontāls	697											
34	Horizontāls	241											
35	Horizontāls	351											
36	Horizontāls	280											
37	Horizontāls	351											

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1																		
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		
19																		
20																		
21																		
22																		
23																		
24																		
25																		
26																		
27																		
28																		
29																		
30																		
31																		
32																		
33																		
34																		
35																		
36																		
37																		
38																		
39																		
40																		
41																		
42																		
43																		
44																		
45																		
46																		
47																		
48																		
49																		
50																		
51																		
52																		
53																		
54																		
55																		
56																		
57																		
58																		
59																		
60																		
61																		
62																		
63																		
64																		
65																		
66																		
67																		
68																		
69																		
70																		
71																		
72																		
73																		
74																		
75																		
76																		
77																		
78																		
79																		
80																		
81																		
82																		
83																		
84																		
85																		
86																		
87																		
88																		
89																		
90																		
91																		
92																		
93																		
94																		
95																		
96																		
97																		
98																		
99																		
100																		

314456 388035

701491

1C 5

1997 m. 05 men. 28 Sudire: *[Signature]* Tkrino: *[Signature]*

VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS SUTARTIS

2009 m. *birželio* ... *23* d. Nr. *K01/2009-38*
Vilnius

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama Vilniaus apskrities viršininko administracijos, įstaigos kodas - 188601845, esančios Europos a.1, Vilniaus mieste, už kurią pagal 2009-01-08 įgaliojimą reg. Nr. 91, patvirtintą Vilniaus miesto 11-ojo notarų biuro notarės Danguolės Blauzdžiuvienės, veikia Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėja Laimutė Katkevičiūtė, a. k. 44908240870, toliau vadinama panaudos davėju, ir Biochemijos institutas, kodas - 111953887, buveinės adresas - Mokslininkų g. 12, Vilnius, kurią atstovauja direktorius Valdas Stanislovas Laurinavičius, a.k. 34904180054, veikiantis pagal Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministro 2009-05-04 įsakymą Nr. 24.1-09-P1-188 „Dėl Valdo Stanislovo Laurinavičiaus patvirtinimo Biochemijos instituto direktoriumi“, toliau vadinama panaudos gavėju, sudarėme šią sutartį:

1. Panaudos davėjas, vadovaudamasis Vilniaus apskrities viršininko 2009-06-11 įsakymu Nr. 2.3-9545-(01) suteikia naudotis panaudos gavėjui 6469 kv. m (šešių tūkstančių keturių šimtų šešiasdešimt devynių kv. m) ploto valstybinės žemės sklypo dalį (kurią sudaro 2468 kv. m ploto dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 70, 72-75, 71, 35, 70; ir 4001 kv. m ploto dalis, esanti 12594 kv. m ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje), esančią 20362 kv. m ploto žemės sklype, kadastrinis Nr. 0101/0008:1178, Vilniuje.

2. Žemės sklypas suteikiamas naudotis septynioliasdešimt vieneriems metams, skaičiuojant nuo šios sutarties pasirašymo dienos.

3. Suteikiamo naudotis žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis: kitos paskirties žemė: visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo teritorijos; mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos, urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių.

4. Suteikiamame naudotis sklype esančių valstybei ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių pastatų (statinių, įrenginių) naudojimo sąlygos, naujų pastatų, statinių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat pastatų ir įrenginių naudojimo paskirtis pasibaigus žemės panaudos terminui: Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir įstatymų nustatytais atvejais.

5. Suteiktoje naudotis žemėje esančių požeminio bei paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos: nėra.

6. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

6.1. dėl einančių per sklypą arba šalia sklypo bendro naudojimo inžinerinių tinklų:

6.1.1. elektros linijų apsaugos zonos;

6.1.2. vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;

6.1.3. dujotiekio apsaugos zonos;

6.1.4. ryšių linijų apsaugos zonos;

6.1.5. šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

7. Kiti žemės naudojimo apribojimai:

7.1. architektūriniai - urbanistiniai apribojimai ir sąlygos: statinio aukštis - iki 9 aukštų ir iki 20 m nuo žemės paviršiaus; statinio aukščio absoliutinė altitudė - iki 186 m; užstatymo tankis - 60 proc.; užstatymo intensyvumas - iki 2,5; keičiant sklypo tvarkymo režimą, vadovautis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymu.

8. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės: kelio servitutas Nr. 203 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, žemės sklypo 561 kv. m ploto dalyje, plane M1:500 pažymėtoje linijomis ir skaičiais 15-18, 26, 15, ir servitutas Nr. 207 - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, žemės sklypo 2452 kv. m ploto dalyje, plane M1:500 pažymėtoje linijomis ir skaičiais 7-13, 27, 7 (tarnaujantis daiktas).

9. Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal žemės verčių žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio

direktoriaus 2008-12-18 įsakymu Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ – 2097644 Lt (du milijonai devyniasdešimt septyni tūkstančiai šeši šimtai keturiasdešimt keturi litai).

10. Kiti su naudojamo žemės sklypo naudojimui ir grąžinimu, pasibaigus panaudos sutarčiai, susiję panaudos davėjo ir panaudos gavėjo įsipareigojimai – nėra.

11. Atsakomybė už žemės sklypo panaudos sutarties pažeidimus – Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir įstatymų nustatyta tvarka.

12. Panaudos gavėjas įsipareigoja laikytis panaudos sutarties ir įstatymų reikalavimų. Už jų nevykdymą jis atsako pagal įstatymus.

13. Ši sutartis prieš terminą gali būti nutraukiama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir įstatymų nustatyta tvarka.

14. Ši sutartis prieš terminą nutraukiama panaudos davėjo reikalavimu, jeigu panaudos gavėjas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį arba yra keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, išskyrus atvejus, kai sutartyje numatytas žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir (ar) pobūdžio keitimas, taip pat gali būti nutraukiama kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų įstatymų nustatytais atvejais.

15. Pagal šią sutartį pakeitus žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, panaudos davėjas, vadovaudamasis parengtu ir patvirtintu detaliuoju planu, turi patikslinti suteikto naudotis žemės sklypo kadastro duomenis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastre. Kadastro duomenys keičiami šalies, inicijavusios detaliojo plano, pagal kurį pakeista paskirtis, būdas ir (ar) pobūdis, rengimą, lėšomis.

Sutarties šalys įsipareigoja pagal pakeistus suteikto naudotis žemės sklypo kadastro duomenis pakeisti panaudos sutartį.

16. Prie šios sutarties pridedamas suteikiamo naudotis žemės sklypo planas M 1:500, kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties dalis.

17. Šią sutartį panaudos gavėjas savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre. Panaudos gavėjui neįvykdžius šios sąlygos, panaudos davėjas turi reikalauti pašalinti sutarties sąlygų pažeidimus arba nutraukti valstybinės žemės panaudos sutartį prieš terminą.

18. Sutarties sudarymo ir įregistravimo išlaidas sumoka panaudos gavėjas.

19. Sutartis sudaryta trimis vienoda juridinę galią turinčiais egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas sutartį parengusiame Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriuje, antras egzempliorius įteikiamas panaudos gavėjui, trečias valstybinės įmonei Registrų centras.

Panaudos davėjas:



Panaudos gavėjas:



Diana Jasinauskaitė, 231-4020

(vardas, pavardė)

(vardas, pavardė)



VILNIAUS APSKRITIES VIRŠININKAS

ĮSAKYMAS

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO NR. 5 (MOKSLININKŲ G. 12, AKADEMIJOS G. 2) TARP GELEŽINIO VILKO IR MOKSLININKŲ GATVIŲ, VILNIUJE, ĮREGISTRAVIMO VALSTYBĖS ĮMONĖJE REGISTRŲ CENTRE BEI SKLYPO DALIES PERDAVIMO NEATLYGINTINAI NAUDOTIS BIOCHEMIJOS INSTITUTUI

2009 m.

Rimantas 11

d. Nr. 2.3-...

9545-101

Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.109 str., Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 8 str., Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-02-24 nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-10-14 nutarimu Nr. 1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-11-24 nutarimu Nr. 1263 „Dėl integruoto mokslo, studijų ir verslo centro (slėnio) „Santara“ plėtros programos patvirtinimo“, remdamasis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-03-17 įsakymu Nr. 30-480 „Dėl sklypų Nr. 1-7 tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių duomenų nustatymo“ bei tenkindamas Biochemijos instituto 2009-05-26 prašymą Nr. 143:

1. Nustatau valstybinės žemės sklypo Nr. 5 (Mokslininkų g. 12, Akademijos g. 2) tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių, Vilniuje, žemės sklypo plane M1:500 pažymėto linijomis ir skaičiais 1-25:

1.1. plotą – 20362 kv. m;

1.2. nominalią vertę – 347426,63 Lt (nominali indeksuota vertė – 555883,00 Lt);

1.3. pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir pobūdį – kitos paskirties žemė: visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo teritorijos; mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos, urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių;

1.4. žemės servitutus (tarnaujantis daiktas): kelio servitutą Nr. 203 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, žemės sklypo 561 kv. m ploto dalyje, plane M1:500 pažymėtoje linijomis ir skaičiais 15-18, 26, 15, ir servitutą Nr. 207 – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, žemės sklypo 2452 kv. m ploto dalyje, plane M1:500 pažymėtoje linijomis ir skaičiais 7-13, 27, 7.

2. Nustatau valstybinės žemės sklypo Nr. 5 (Mokslininkų g. 12, Akademijos g. 2) tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių, Vilniuje, dalis:

2.1. savarankiškai funkcionuojančiam pastatui – institutui, esančiam Mokslininkų g. 12, Vilniuje, unikalus Nr. 1098-0018-4010, kuris turto patikėjimo teise yra valdomas Biochemijos instituto, 2468 kv. m ploto dalis, esanti 20362 kv. m ploto žemės sklype Nr. 5 (Mokslininkų g. 12, Akademijos g. 2) tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių, Vilniuje, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 70, 72-75, 71, 35, 70;

2.2. savarankiškai funkcionuojančiam pastatui – institutui, esančiam Akademijos g. 2, Vilniuje, unikalus Nr. 1098-2000-1018, 5300 kv. m ploto dalis, esanti 20362 kv. m ploto žemės sklype Nr. 5 (Mokslininkų g. 12, Akademijos g. 2) tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių, Vilniuje, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 70, 69, 64-66, 13-20, 61, 67, 33-35;

2.3. bendro naudojimo 12594 kv. m ploto žemės sklypo dalis:

2.3.1. Biochemijos institutui – 4001 kv. m;

2.3.2. valstybinė žemė – 8593 kv. m.

3. Patvirtinu specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas ir urbanistinius – architektūrinius apribojimus bei naudojimo sąlygas, nustatytas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-03-17 įsakymu Nr. 30-480.

4. Perduodu Biochemijos institutui neatlygintinai naudotis septyniasdešimt vieneriems metams žemės sklypo dalis, nurodytas šio įsakymo 2.1. ir 2.3.1 papunkčiuose, t. y. 6469 kv. m ploto valstybinės žemės sklypo, nurodyto 1 punkte, dalį.

5. Nustatau žemės sklypo dalies, nurodytos šio įsakymo 4 punkte, vidutinę rinkos vertę, apskaičiuotą pagal žemės verčių žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-12-18 įsakymu Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ – 2097644 Lt (du milijonai devyniasdešimt septyni tūkstančiai šeši šimtai keturiasdešimt keturi litai).

6. Įpareigoju Biochemijos institutą laikytis:

6.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų;

6.2. vietos savivaldos ir kitų institucijų nustatytų sklypu naudojimosi sąlygų ir apribojimų;

6.3. nustatytų sąlygų dėl servitutų.

7. Pavedu Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriui nustatyta tvarka:

7.1. įregistruoti suformuotą sklypą valstybės įmonėje Registrų centre;

7.2. sudaryti valstybinės žemės sklypo Nr. 5 (Mokslininkų g. 12, Akademijos g. 2) tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių, Vilniuje, dalies, nurodytos šio įsakymo 4 punkte, panaudos sutartį su Biochemijos institutu.

Apskrities viršininkas

Diana Jasinauskaitė



Jonas Vasiliauskas

SUSITARIMAS

Dėl valstybinės žemės panaudos sutarties dalinio pakeitimo

2010 m. birželio 14 d. Nr. K01/2009-38
Vilnius

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama Vilniaus apskrities viršininko administracijos, įstaigos kodas - 188601845, esančios Europos a. l, Vilniaus mieste, už kurią pagal 2009-01-08 [galiojamą reg. Nr. 91, patvirtintą Vilniaus miesto 11-ojo notarų biuro notarės Danguolės Blauzdžiuvienės, veikia Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėja Laimutė Katkevičiūtė, a. k. 44908240870, toliau vadinama panaudos davėju, ir Biochemijos institutas, kodas - 111953887, buveinės adresas - Mokslininkų g. 12, Vilnius, atstovaujama direktoriaus Valdo Stanislovo Laurinavičiaus, veikiančio pagal Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministro 2009-05-04 įsakymą Nr. 24.I-09-P1-188 „Dėl Valdo Stanislovo Laurinavičiaus patvirtinimo Biochemijos instituto direktoriumi“, toliau vadinama panaudos gavėju, remdamiesi Vilniaus apskrities viršininko 2010-06-14 įsakymu Nr. 2.3-7996-(01), susitariame:

1. Iš dalies pakeisti 2009-06-23 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. K01/2009-38, [registruotą Nekilnojamojo turto registre (reg. Nr. 44/1304086, Vilniaus m. sav. Vilniaus m., kadastrinis Nr. 0101/0008:1178) taip:

1.1. sutarties 1 punkte vietoje „6469 kv. m (šešių tūkstančių keturių šimtų šešiasdešimt devynių kv. m) ploto valstybinės žemės sklypo dalį (kurią sudaro 2468 kv. m ploto dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 70, 72-75, 71, 35, 70; ir 4001 kv. m ploto dalis, esanti 12594 kv. m ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje)“ įrašant „10399 kv. m (dešimties tūkstančių trijų šimtų devyniasdešimt devynių kvadratinį metrų) ploto valstybinės žemės sklypo dalį (kurią sudaro 2468 kv. m ploto dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 70, 72-75, 71, 35, 70; 1499 kv. m ploto dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 28, 29, 30, 31, 32, 13, 61, 20, 19; ir 6432 kv. m ploto dalis, esanti 12594 kv. m ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje)“.

1.2. sutarties 9 punktą papildant taip:

„Žemės sklypo dalies vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių žemėlapius, patvirtintus nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009-12-21 įsakymu Nr. IP-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ – 1195575 Lt (vienas milijonas vienas šimtas devyniasdešimt penki tūkstančiai penki šimtai septyniasdešimt penki litai)“.

2. Susitarimo sudarymo išlaidas apmoka panaudos gavėjas.

3. Šį susitarimą panaudos gavėjas savo iššomis per 3 mėnesius [registruoja Nekilnojamojo turto registre. Panaudos gavėjui neįvykdžius šios sąlygos, panaudos davėjas turi reikalauti pašalinti sutarties sąlygų pažeidimus arba nutraukti valstybinės žemės panaudos sutartį prieš terminą.

4. Šis susitarimas yra neatskiriama 2009-06-23 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. K01/2009-38 dalis.

5. Prie šio susitarimo pridedamas žemės sklypo planas M 1:500, kaip neatskiriama

sudedamoji šio susitarimo dalis

6. Susitarimas surašytas dviem vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas susitarimą parengusiame Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriuje, antro išduodamas panaudos gavėjui.

Šalių parašai:

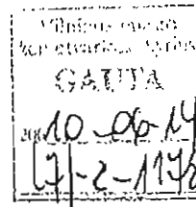




VILNIAUS APSKRITIES VIRŠININKAS
ĮSAKYMAS

DĖL VILNIAUS APSKRITIES VIRŠININKO 2009-06-11 ĮSAKymo
NR. 2.3-9545-(01) IR ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 0101/0008:1178)
DALIES PANAUDOS SUTARČIŲ DALINIO PAKEITIMO

2010 m. *birželio 14* d. Nr. 2.3 - *7996-1071*
Vilnius



Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.109 str., Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 32 str. 3 d. 11 p., Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-02-24 nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, remdamasis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-09-30 įsakymu Nr. 30-1687 „Dėl administracijos direktoriaus 2009-03-17 įsakymo Nr. 30-480 „Dėl sklypų Nr. 1-7 tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių duomenų nustatymo“ pakeitimo“, žemės sklypo kadastrinių matavimų duomenis ir tenkindamas Biochemijos instituto 2010-04-12 prašymą Nr. 87:

1. Iš dalies pakeičiu Vilniaus apskrities viršininko 2009-06-11 įsakymą Nr. 2.3-9545-(01) „Dėl valstybinės žemės sklypo Nr. 5 (Mokslininkų g. 12, Akademijos g. 2) tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių, Vilniuje, įregistravimo valstybės įmonėje Registrų centre bei sklypo dalies perdavimo neatlygintinai naudotis Biochemijos institutui“ taip:

1.1 įsakymo 2 punktą išdėstant taip:

„2. savarankiškai funkcionuojančiam pastatui – energetikos blokui, unikalus Nr. 1098-0018-4021, esančiam Mokslininkų g. 12, Vilniuje, 1499 kv. m ploto dalis, esanti 20362 kv. m ploto žemės sklype Vilniuje, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 28, 29, 30, 31, 32, 13, 61, 20, 19, kuris turto patikėjimo teise yra valdomas Biochemijos instituto, bei savarankiškai funkcionuojančiam pastatui – institutui, unikalus Nr. 1098-2000-1018, esančiam Akademijos g. 2, Vilniuje, 3801 kv. m ploto dalis, esanti 20362 kv. m ploto žemės sklype Vilniuje, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 66, 13-18, 28-35, 36, 37, 70, 69, 64, 65, kuris turto patikėjimo teise yra valdomas Gamtos tyrimų centro.

1.2. 2.3 papunktį išdėstant taip:

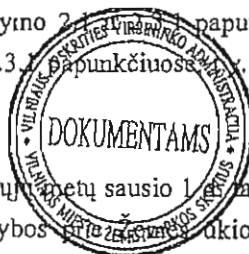
„2.3.1. Biochemijos institutui – 6432 kv. m;

2.3.2. Gamtos tyrimų centrui – 6162 kv. m.“

1.3. įsakymo 4 punkte vietoje „nurodytas šio įsakymo 2.1 ir 2.2 papunkčiuose, t.y. 6469 kv. m“ įrašant „nurodytas šio įsakymo 2.1, 2.2 ir 2.3.1 papunkčiuose, t.y. 10399 kv. m kv. m“

1.4. įsakymo 5 punktą išdėstant taip:

„5. Vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal einamųjų metų sausio 1 d. mikytus žemės vorėlių žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009-12-21 įsakymu Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu



dokumentų tvirtinimo“;

5.1. 10399 kv. m ploto žemės sklypo dalies – 1195575 Lt (vienas milijonas vi šimtas devyniasdešimt penki tūkstančiai penki šimtai septyniasdešimt penki litai);

5.2. 9963 kv. m ploto žemės sklypo dalies – 1147038 Lt (vienas milijonas vienas šis keturiasdešimt septyni tūkstančiai trisdešimt aštuoni litai)“.

2. P a v e d u Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriui nustatyta tvarka sudaryti:

2.1. susitarimą dėl 2009-06-23 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. K01/2009 pakeitimo, atsižvelgiant į šiuo įsakymu padarytus pakeitimus;

2.2. susitarimą dėl 2009-07-31 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. K01/2009 pakeitimo, atsižvelgiant į šiuo įsakymu padarytus pakeitimus.

Apskritis viršininkas



Jonas Vasiliauskas

SUSITARIMAS

dėl 2009-06-23 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. K01/2009-38, pakeistos 2010-06-17 susitarimu Nr. K01/2010-39, dalinio pakeitimo

Du tūkstančiai vienuoliktųjų metų gegužės mėn. B. d. Nr. K549/17 / B4-4000
Vilnius - 236

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, įstaigos kodas – 188704927, esančios Gedimino pr. 19, Vilniuje, už kurią pagal 2010-07-01 įgaliojimą Nr. 11P-309, veikia Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėja Laimutė Katkevičiūtė, toliau vadinama NUOMOTOJU, ir Vilniaus universitetas, identifikavimo kodas – 211950810, buveinės adresas – Universiteto g. 3, Vilnius, atstovaujamas akad. Benedikto Juodkos, a. k. 34301130074, veikiantis pagal Vilniaus universiteto Statutą, toliau vadinamas NUOMININKU, remdamiesi Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjo 2011-03-09 įsakymu Nr. 49VJ-(14.49.2.)-781 susitariame:

1. iš dalies pakeisti 2009-06-23 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. K01/2009-38, pakeistą 2010-06-17 susitarimu Nr. K01/2010-39, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre (kadastro Nr. 0101/0008:1178, registro Nr. 44/1304086) taip:

1.1. sutarties preambulėje vietoje „Biochemijos institutas, kodas – 111953887, buveinės adresas – Mokslininkų g. 12, Vilnius, kurią atstovauja direktorius Valdas Stanislovas Laurinavičius, a. k. 34904180054, veikiantis pagal Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministro 2009-05-04 įsakymą Nr. 24.1-09-P1-188 „Dėl Valdo Stanislovo Laurinavičiaus patvirtinimo Biochemijos instituto direktoriumi““ (rašant „Vilniaus universitetas, identifikavimo kodas – 211950810, buveinės adresas – Universiteto g. 3, Vilnius, atstovaujamas akad. Benedikto Juodkos, a. k. 34301130074, veikiantis pagal Vilniaus universiteto Statutą“;

1.2. išdėstant sutarties 9 punktą taip:

„9. žemės sklypo dalies vidutinė rinkos vertė, apskaičiuotą pagal žemės verčių žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010-12-21 įsakymu Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“, yra 1007818 Lt (vienas milijonas septyni tūkstančiai aštuoni šimtai aštuoniolika litų 00 ct).

Nuomotojas turi teisę kas 3 metus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 nustatyta tvarka perskačiuoti išnuomoto be aukciono žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis.“

2. Šį susitarimą NUOMININKAS savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre. NUOMININKUI neįvykdžius šios sąlygos, NUOMOTOJAS turi

reikalauti pašalinti sutarties sąlygų pažeidimus arba nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį prieš terminą.

3. Šis susitarimas yra neatskiriama 2009-06-23 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. K01/2009-38, pakeistos 2010-06-17 susitarimu Nr. K01/2010-39, dalis.

4. Susitarimo sudarymo išlaidas sumoka NUOMININKAS.

5. Susitarimas surašytas dviem vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriuje, antras išduodamas NUOMININKUI.

Šalių parašai:



Vilniaus universiteto
Rektorius
akad. B. Budnikas



VU Eksploatacijos ir pastatų
direkcijos direktorius
Gintautas Kupčionis

11-04-04

Simona Umbrasaitė, (8 5) 275 5429



**NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
VILNIAUS MIESTO ŽEMĖTVARKOS SKYRIAUS
VEDĖJAS**

ISAKYMAS

**DĖL 2009-06-23 VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS SUTARTIES NR. K01/2009-38,
PAKEISTOS 2010-06-17 SUSITARIMU NR. K01/2010-39, DALINIO PAKEITIMO**

2011 m. liepos 9 d. Nr. 49VI-(14.49.2.)-381
Vilnius

Wadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.558 straipsnio 2 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-02-24 nutarimu, Nr. 205, „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, tenkindama Vilniaus universiteto 2010-12-14 prašymą Nr. 40000-3-1694:

1. Nustatau 1,0399 ha ploto valstybinės žemės sklypo dalies, esančios 2,0362 kv. m ploto valstybinės žemės sklype Mokslininkų g. 12, Vilniaus mieste (kadastrinis Nr. 0101/0008:1178), vidutinę rinkos vertę, apskaičiuotą pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010-12-21 įsakymu Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“, – 1007818 Lt (vienas milijonas septyni tūkstančiai aštuoni šimtai aštuoniolika litų 00 ct).

2. Pripažįstu, kad Biochemijos instituto pagal 2009-06-23 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. K01/2009-38, pakeistą 2010-06-17 susitarimu Nr. K01/2010-39, turėtos teisės ir pareigos pereina Vilniaus universitetui.

3. Pavedu nustatyta tvarka parengti 2009-06-23 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. K01/2009-38, pakeistos 2010-06-17 susitarimu Nr. K01/2010-39, papildomo susitarimo projektą ir teikti jį pasirašyti.

Vilniaus miesto žemėtvarkos
skyriaus vedėja



Laimutė Katkevičiūtė

Pajamų metodo skaičiavimų seka

n – objektas sąraše;
m – periodas (metai).

Objekto charakteristikos:

S_n – objekto nuomotinas plotas (kv.m);

P_n – objekto nuomos kaina (Eur/kv.m/mėn.);

R – visų objektų metinė pajamos ($R=R_1+\dots+R_n$);

R_n – n objekto metinės pajamos ($R_n=12*S_n*P_n$) (Eur);

R_m – objektų metinės pajamos (Eur) m periode ($R_m=R_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$.

D – diskonto norma ($D=(D_a*D_c)+(D_b*D_d)$) (proc.);

D_m – diskonto norma (proc.) m periode ($D_m=(D^m)$)

D_a – nuosavų lėšų dalis (proc.);

D_b – skolintų lėšų dalis (proc.);

D_c – nuosavo kapitalo kaštai (proc.);

D_d – skolinto kapitalo kaštai (proc.).

A_m – nuomos augimas periodu m (proc.);

B – draudimas (Eur);

B_m – draudimas (Eur) m periode. ($B_m=B_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

C – NT mokestis (Eur);

C_m – NT mokestis (Eur) m periode ($C_m=C*(1+A_1)*(1+A_2)*(1+A_3)\dots$);

Dž – žemės mokestis (Eur);

$Dž_m$ – žemės mokestis (Eur) m periode ($Dž_m=Dž$);

E – turto valdymo išlaidos ($E=R*e$) (Eur);

e – turto valdymo išlaidos (proc.);

E_m – turto valdymo išlaidos (Eur) m periode ($E_m=E_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

F – atidėjimai kapitaliniam remontui ($F=R*f$) (Eur);

f – atidėjimai kapitaliniam remontui (proc.);

F_m – atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur) m periode ($F_m=F_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

G – negautos pajamos ($G=R*g$) (Eur);

g – negautos pajamos (proc.);

G_m – negautos pajamos (Eur) m periode ($G_m=G_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

H_m – grynosios pajamos (Eur) m periode ($H_m=R_m-B_m-C_m-Dž_m-E_m-F_m-G_m$).

K – kapitalizacijos norma (proc.) ($K=D-A_5$);

I – objekto vertė penktais metais (Eur) ($I=H_5/K$; kai $i=0$ arba $I=(H_5/K)-i$; kai $i>0$);

i – objekto pardavimo sąnaudos (Eur);

J – grynosios ir išėjimo pajamos penktais metais (Eur) ($J=I+H_5$);

L_5 – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) penktame periode ($L_a=J*D_5$); kai $m=5$;

L_m – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) m periode ($L_m=H_m*D_m$); kai $m<5$;

V – objekto vertė (Eur) ($V=L_1+L_2+L_3+L_4+L_5$).

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių nustatymas

Atsižvelgiant į didžiųjų Lietuvos miestų ir kitų miestų rinkos sąlygų skirtumus yra išskiriamos dvi kategorijos: Didžiuosiuose Lietuvos miestuose nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis; ir visos Lietuvos teritorijoje nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis.

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių santykis Lietuvos didžiųjų miestų rinkoje nustatytas žodžiu apklausiant didžiausių Lietuvos bankų atstovus (bankų vadybininkus) ir UAB "Inreal" analitikus. Apklausa vykdoma kasmet, jau daugiau nei 10 metų, ataskaitoje pateikiami 10 metų apklausos duomenys. Suvestiniai duomenys pateikiami lentelėje, ataskaitoje duomenys buvo pateikti grafine išraiška (grafiku).

Didžiųjų Lietuvos miestų apklausos duomenys

Nuosavo kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	38	34	33	65	60	54	49	44	41	41	41
AB SEB bankas	37	32	32	63	59	53	47	43	40	40	40
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	36	32	31	64	58	52	-	42	41	41	41
UAB Medicinos bankas	32	28	28	55	51	46	41	37	35	35	35
AB Šiaulių bankas	31	28	27	54	50	45	41	37	40	40	40
AB Ūkio bankas	35	30	-	61	55	50	45	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	32	29	28	56	52	46	42	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	35	30	30	59	53	-	45	39	40	40	40
„Swedbank“, AB	36	31	31	62	58	52	47	41	40	40	40
UAB "Inreal" analitikai	34	30	30	-	56	50	45	41	40	40	40
Vidurkis	35	30	30	60	55	50	45	40	40	40	40

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Skolinto kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	62	66	67	35	40	46	51	56	59	59	59
AB SEB bankas	64	68	68	37	41	47	53	57	60	60	60
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	64	68	69	36	42	48	-	58	59	59	59
UAB Medicinos bankas	68	72	72	45	49	54	59	63	65	65	65
AB Šiaulių bankas	69	72	73	46	50	55	59	63	60	60	60
AB Ūkio bankas	65	70	-	39	45	50	55	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	68	71	72	44	48	54	58	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	65	70	70	41	47	-	55	61	60	60	60
„Swedbank“, AB	64	68	69	38	42	48	53	59	60	60	60
UAB "Inreal" analitikai	66	70	70	-	44	50	55	59	60	60	60
Vidurkis	65	70	70	40	45	50	55	60	60	60	60

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Investuotojų reikalaujamo pelningumo vidurkis

Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, žodžiu atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (UAB „Inreal“ valdymas, buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 20-30 proc. ribose. Apklausos rezultatai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Administracinės (mokslo), sandėliavimo paskirties pastatų/ patalpų, esančių senos statybos (1950-1999) pastatuose Vilniaus mieste investuotojų reikalaujamas pelningumas, proc. nuo bendrųjų pajamų.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vilnius							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	26	25,5	24	23	22	21,5	18
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	31	29	28	26	25	22
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	38	36,5	34	33	30	28,5	28
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
UAB „Inreal valdymas“							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	25	24	24	23	22	21	17
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	33	30	29	25	24	21
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	39	42	36	35	28	27	27
UAB „Inservis“ (buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“)							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	27	27	24	23	22	22	19
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	29	28	27	27	26	23
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	37	31	32	31	32	30	29

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.16/07-613

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810

VERTINAMAS TURMAS: DU GARĄŽAI IR DU SANDĖLIAI ESANTYS VALSTYBINIO ŖEMĖS SKLYPO
DALYJE

TURTO BUVIMO VIETA: VILNIUS, MOKSLININKŲ G.16; MOKSLININKŲ G. 22

VERTINIMO DATA: 2016-07-19

TURTO VERTINTOJAS: JOLANTA TILVIKIENĖ

Ataskaitoje yra 72 lapai ir 70 priedų lapai, iš viso 142 lapai.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.



ATASKAITOS NR. 16/07-613 SANTRAUKA

Užsakovas, užsakovo asmens kodas	VŠĮ Vilniaus Universitetas, a.k. 211950810			
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“			
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Universiteto g. 3, LT-01513, tel. nr. (8 5) 268 7000			
Vertinamas turtas	Du garažai ir du sandėliai esantys valstybinio žemės sklypo dalyje			
Turto adresas	Vilnius, Mokslininkų g. 16; Mokslininkų g. 22			
Vertės nustatymo data	2016-07-19			
Turto apžiūros data	2016-07-19			
Ataskaitos surašymo data	2016-08-11			
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)			
Turto individualūs požymiai ir kiti duomenys				
Duomenys apie žemės sklypą, kuriame yra vertinamas turtas				
Pavadinimas/Paskirtis/ Naudojimo būdas	Unikalus numeris	Registro numeris	Kadastrinis numeris	Bendras plotas, ha /Vertinama dalis
Žemės sklypas/Kita/ Visuomeninės paskirties teritorijos	4400-2034-3339	44/1355277	0101/0008:1204 Vilniaus m. k. v.	1.6144/0.4814
Pastaba	Adreso objektui adresas nesuteiktas			
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus			
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555			
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Įregistravimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 2010-02-09, Nr. 2.3-1349-(01)			
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927			
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra			
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Plotas: 0.4814 ha. Terminas: nuo 2013-08-09			
Žymos	Įrašų nėra			
Specialiosios naudojimo sąlygos	IX. Dujotiekių apsaugos zonos. Plotas 0.18 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos. Plotas: 0.88 ha. I. Ryšių linijų apsaugos zonos. Plotas: 0.16 ha. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos. Plotas: 0.96 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos. Plotas: 0.21 ha.			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) UAB „Inžineriniai tyrimai“ filialas „Inžinerinė geodezija“, a.k. 122613697			
Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai Registro Nr. 10/294668, 10/294669, 10/294678. Žemės sklypo ribos kerta statinius, unikalūs Nr. 1097-8018-4010, 1098-4017-1019, 1097-8018-5019. 2002-10-04 susitarimas dėl sutarties punkto panaikinimo, reg. Nr. 2-7201. Kadastro matavimų duomenimis pastatas 3F1p rekonstruotas. Dokumentai, jog statinys atitinka statybos ir kitų normatyvinių teisės aktų reikalavimus nepateikti, duomenys Nekilnojamojo turto registre nepatiksinti. 2G1p (b.p. 1G1p), 3F1p (b.p. 1F1p).			
Duomenys apie vertinamą pastatą				
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris, žymėjimas plane	Registro numeris	Statybos / rekonstravimo metai	Bendras plotas, kv.m
Pastatas – Sandėlis/ sandėliavimo	1098-5022-0018	44/1355277	1985	857.91 kv. m
Adresas	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Mokslininkų g. 16			
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555			
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Įregistravimo pagrindas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1993-09-24, Nr. 664p; Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1994-03-21, Nr. 173p			
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810			

Ataskaitos 16/07-613 santraukos tęsinys kitame lape

Ataskaitos 16/07-613 santraukos tęsinys

Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė „STATYBOS APDAILO RANGA“ a.k. 123220686. Plotas: 254,16 kv.m. Terminas – 5 metai. Įrašas galioja nuo 2015-06-17. Sudaryta nuomos sutartis: UAB „Optonas“, a.k. 302332221. Plotas: 70,24 kv.m. Terminas: Iki 2018-02-01. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: „Laisva linija“, a.k. 123014889. Plotas: 71,20 kv.m. Patalpų indeksai: 1-22 ir 1-23. Įrašas galioja nuo 2016-04-07. Terminas: 2016-03-18 iki 2017-03-18. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: „EST PROFIL OU“. Plotas: 35,90 kv.m. Terminas: iki 2016-02-04.			
Žymos	Įrašų nėra			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Įrašų nėra			
Duomenys apie vertinamus pastatus				
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalūs numeris, žymėjimas plane	Registro numeris	Statybos / rekonstravimo metai	Bendras plotas, kv.m
Pastatas - Garažas	1098-4017-2016	44/1355277	1989	364,90
Pastatas – Garažas	1098-4017-2027	44/1355277	1989	195,36
Pastatas - Sandėlis	1098-4017-2038	44/1355277	1984	136,31
Adresas	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Mokslininkų g. 22			
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k.111105555			
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Įregistravimo pagrindas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1994-03-21 Nr. 173p			
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810			
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Jan Lapunas, gim. 1986-02-08. Plotas: 33,19 kv.m. Nuomos terminas – 3 (trys) metai nuo turto perdavimo priėmimo akto pasirašymo dienos. Pastatas: Nr. 1098-4017-2016. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Voitechas Toločko, gim. 1962-09-09. Plotas: 65,09 kv.m. Terminas: Nuo 2013-11-21 iki 2015-11-11. Pastatas Nr. 1098-4017-2027. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: EST PROFIL OU. Plotas: 35,90 kv.m. Terminas iki 2016-02-04. Pastatas: Nr.1098-5022-0018. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Deivydas Žurinskas, gim. 1990-04-16. Plotas: 32,99 kv. m. Terminas: Nuo 2013-11-20 iki 2017-11-11. Pastatas u.nr. 108-4017-2016. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Voitechas Toločko gim. 1962-09-09. Plotas: 65.09 kv.m. Terminas: Nuo 2013-11-21 iki 2015-11-11. Pastatas u.nr. 1098-4017-2027. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Povilas Lukaitis, gim. 1987-07-02. Plotas: 25.98 kv.m. Terminas iki 2017-04-05. Pastatas u.nr. 1098-4017-2027. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Povilas Lukaitis, gim. 1987-07-02. Plotas: 34,44 kv.m. Terminas iki 2017-04-05. Pastatas u.nr. 1098-4017-2027. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Tomas Jatkevičius, gim. 184-10-12. Plotas: 67,26 kv.m. Terminas iki 2016-12-05. Pastatas u.nr. 1098-4017-2027. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Tomas Siniauskas, gim. 1980-06-17. Plotas: 90,36 kv.m. Terminas iki 2016-04-10. Pastatas u.nr. 1098-4017-2027. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Tomas Siniauskas, gim. 1980-06-17. Plotas: 33,66 kv.m. Terminas iki 2016-10-17. Pastatas u.nr. 1098-4017-2027. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Povilas Lukaitis gim. 1987-07-02. Plotas: 34,44 kv.m. Terminas: Nuo 2013-10-07 iki 2017-04-05. Pastatas u.nr. 1098-4017-2038.			
Žymos	Įrašų nėra			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Įrašų nėra			
Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai Registro Nr. 10/294668, 10/294669, 10/294678. Žemės sklypo ribos kerta statinius, unikalūs Nr. 1097-8018-4010, 1098-4017-1019, 1097-8018-5019. 2002-10-04 susitarimas dėl sutarties punkto panaikinimo, reg. Nr. 2-7201. Kadastro matavimų duomenimis pastatas 3F1p rekonstruotas. Dokumentai, jog statinys atilinka statybos ir kitų normatyvinių teisės aktų reikalavimus nepateikti, duomenys Nekilnojamojo turto registre nepatikslinti. 2G1p (b.p. 1G1p), 3F1p (b.p. 1F1p).			
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atilinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.			

Ataskaitos 16/07-613 santraukos tęsinys kitame lape



CENTRINĖ BŪSTINĖ
PALANGOS G. 4, VILNIUS
TEL +370 5 273 0000
MOB +370 686 11241

KAUNO BIURAS
K. DONELAIČIO G. 33
TEL +370 37 225 619
MOB +370 650 69237

KLAIPĖDOS BIURAS
S. ŠIMKAUS G. 8
TEL +370 46 314 291
MOB +370 611 41080

ŠIAULIŲ BIURAS
VYTAUTO G. 98-2
TEL +370 41 527406
MOB +370 687 07747

MAŽEIKIŲ BIURAS
LAISVĖS G. 17-5
TEL +370 443 25053
MOB +370 610 39656

PLUNGĖS BIURAS
VYTAUTO G. 10
TEL +370 448 52229
MOB +370 610 39656

ALYTAUS BIURAS
SAVANORIŲ G. 3
TEL +370 315 53550
MOB +370 698 29040

PANEVŽIO BIURAS
SAVANORIŲ A. 12
TEL +370 45 587 092
MOB +370 682 42193

Ataskaitos 16/07-613 santraukos tęsinys

Vertinimo metodai	Lyginamasis ir pajamų metodas
<p><u>Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:</u></p> <p>Vertinamo nekilnojamojo turto t.y. pastato-sandėlio (u.nr. 1098-5022-0018) esančio Vilnius, Mokslininkų g.16 ir pastato – garažo (u.nr. 1098-4017-2016) esančio Vilnius Mokslininkų g. 22; pastato – garažo (u.nr. 1098-4017-2027) esančio Vilnius Mokslininkų g. 22; pastato – sandėlio (u.nr. 1098-4017-2038) esančio Vilnius Mokslininkų g. 22 esančių valstybinio žemės sklypo dalyje, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra 470 700 Eur (keturi šimtai septyniasdešimt tūkstančių septyni šimtai eurų). Sąlyginis verčių išskyrimas:</p> <ul style="list-style-type: none">- Pastato – sandėlio (u. Nr. 1098-5022-0018) vertė – 242 000 Eur (du šimtai keturiasdešimt du tūkstančiai eurų);- Pastato - garažo (u. Nr. 1098-4017-2016) vertė – 120 000 Eur (vienas šimtas dvidešimt tūkstančių eurų);- Pastato – garažo (u.nr. 1098-4017-2027) – 65 000 Eur (šešiasdešimt penki tūkstančiai eurų);- Pastato – sandėlio (u.nr. 1098-4017-2038) - 43 700 Eur (keturiasdešimt trys tūkstančiai septyni šimtai eurų).	

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra nelikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Jolanta Tilvikienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.000360, išduotas 2006 m. birželio mėn. 2 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Aistė Brusokienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d.



TURINYS

1. BENDROJI DALIS	6
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS.....	6
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS.....	7
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS.....	7
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	7
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	8
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS.....	8
1.7. TYRIMO APIMTIS	8
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	8
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	8
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	9
2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS.....	10
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS.....	10
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS.....	11
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	11
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI.....	11
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	13
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA.....	13
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	19
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	20
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	20
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMIAI	30
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	35
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	35
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	35
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	37
5.4. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI.....	37
5.5. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI	41
5.6. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMO REZULTATAI.....	70
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	72

PRIEDAI

- 1.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS
- 1.2. TECHNINĖ UŽDUOTIS
- 1.3. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAI
- 1.4. KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS KOPIJA
- 1.5. VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS SUTARTIS 2013 08 09
- 1.6. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS VILNIAUS MIESTO SKYRIAUS VEDĖJO ĮSAKYMAS 2013 07 12
- 1.7. PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA
- 1.8. NUOSAVO IR SKOLINTO KAPITALO DALIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS
- 1.9. NUOSAVO KAPITALO PELNINGUMO RODIKLIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2013).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeltami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹
- **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.²
- **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.¹
- **Priverstinio pardavimo vertė** – suma, kuri galėtų būti gauta už turtą, kai dėl bet kokios priežasties pardavėjas yra verčiamas perduoti savo turtą.²
- **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.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.³
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.⁴
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁵
- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.¹

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Europos vertinimo standartai: VII –asis leidimas, 2012

³ Dėl Lietuvos respublikos vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1049 „dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo, 2011 m. vasario 23 d. Nr. 234

⁴ LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

- **Paklausos elastingumo koeficientas** (dažniausiai – kainos atžvilgiu) ekonomikoje yra dydis, nusakantis prekės paklausos kiekio pokytį, pakitus prekės kainai.²
 - **Sandėliavimo paskirties pastatai** – pastatai, kurių tiesioginė paskirtis – ką nors laikyti (sandėliuoti): saugyklos, bendro naudojimo sandėliai, specialūs sandėliai, kiti pastatai, naudojami produkcijai laikyti;³
- Garažas** – patalpa ar atskiras pastatas, skirtas transporto priemonėms saugoti ir (ar) remontuoti. Garažo pastate transporto priemonių saugojimo vietos gali būti suskirstytos atitvaromis į atskiras garažų patalpas, turinčias arba neturinčias tiesioginį išvažiavimą į lauką arba į bendro naudojimo patalpą. Garažas, esantis namų valdoje, yra pagalbinio ūkio paskirties pastatas³.
- **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.

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. ataskaitos 4.1 skyrių). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Palangos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė Turto vertintoja Jolanta Tilvikienė, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000360. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 032023, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai pareiškia, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETO, į.k. 211950810 užsakymu, kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu).

¹ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868);

² http://lt.wikipedia.org/wiki/Paklausos_elastingumo_koeficientas;

³ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS PAGAL JŲ NAUDOJIMO PASKIRTĮ“

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamą turtą sudaro nuosavybės teisė į turtą esantį Vilniuje, Mokslininkų g. 16, Mokslininkų g. 22 kurį sudaro: pastatas - sandėlis (u.nr. 1098-5022-0018) (Mokslininkų g. 16); pastatas – garažas (u. nr. 1098-4017-2016) (Mokslininkų g. 22); pastatas – garažas (u.nr. 1098-4017-2027) (Mokslininkų g. 22); pastatas – sandėlis (u.nr. 1098-4017-2038) (Mokslininkų g. 22), esantys valstybinio žemės sklypo (u. nr. 4400-2034-3339) dalyje.

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir sistemos, centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų.

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtį aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turtą ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Vertintojas Jolanta Tilvikienė kartu su užsakovo atstovu apžiūrėjo turtą 2016 m. liepos 19 d. Turto vertė nustatyta 2016 m. liepos 19 d. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2016 m. rugpjūčio 11 d.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakyму Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;

Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2016) medžiaga;

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt;
- Patvirtintos UAB Inreal vertinimo taisyklės.

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus);
- Kadastinių matavimų bylos kopijos (žiūr. ataskaitos priedus);
- Valstybinės žemės panaudos sutartis 2013 08 09 (žiūr. ataskaitos priedus);
- Nacionalinės žemės tarnybos prie ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo įsakymas 2013 07 12 (žiūr. ataskaitos priedus).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygomis, bus perleistos naujiems pastatų savininkams.
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Vertinimo dieną nebuvo sudaryta ir juridškai patvirtinta žemės sklypo naudojimosi tvarka tarp atskirų pastatų, esančių ant to paties žemės sklypo. Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad 0.4814 ha ploto žemė sklypo dalis yra po vertinamais pastatais ir aplink juos ir yra pakankama kad užtikrintų patogų priėjimą / privažiavimą prie pastatų bei tinkamą jų eksploatavimą. Pardavimo atveju bus proporcingai pastato plotui priskirta žemės sklypo dalis;
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad pasikeitus vertinamo turto savininkui, vertinamų pastatų ir statinių įgijėjas (pirkėjas) įgytų teisę valdyti analogiško ploto žemės sklypą ar jo dalį, visos žemės nuomos sutarties sąlygos būtų analogiškos, kaip ir vertinimo dieną galiojančioje valstybinės žemės nuomos sutartyje bei su ja susijusiuose papildomuose susitarimuose (žr. ataskaitos priedus). Kintant šioms sąlygoms, priklausomai nuo naujos valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygų, gali keistis ir vertinamo objekto vertė.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;

- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;

- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3 Ribojančios sąlygos

- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovo atstovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas nepriviolamas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną;
- Vertintojas naudojosi užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VI Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų;
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data;
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytomis teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu;
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą;
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka;
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytomis aplinkybėmis ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.

- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kokioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

Parengė: UAB „Inreal“ analitikai

Ekonomika

Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui ir užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia bei disponuojamosios pajamos. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas.

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

Nekilnojamojo turto rinka

2016-ųjų metų pirmąjį pusmetį nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių daugėjo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 15 662 butai – 21,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas 4 551 individualus namas – 10,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 30 335 žemės sklypai – 17,5 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.

„Pigių pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliauja į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Galima daryti prielaidą, kad dalis dabartinio rinkos aktyvumo yra dirbtinai sukurta būtent „pigų pinigų“ efekto, o ne fundamentaliais rodikliais grįsto ekonomikos augimo, todėl viskas labai greitai subliūks, pasikeitus bankų finansavimo politikai.

Sostinėje šiuo metu yra didžiausias pavojus sulaukti dar vieno būsto kainų burbulo, nes greta „pigų pinigų“ aplinkos yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys atlyginimai – t.y. faktoriai skatinantys paklausos augimą. Todėl nestebina, kad butų rinkos aktyvumas Vilniuje antrąjį šių metų ketvirtį buvo didžiausias per keletą metų – pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 2 845 butai.

Vilniaus būsto rinką nuo perkaitimo iš dalies gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų taip amortizuodami galimą rinkos kaitimą. Vis dėlto, 2016 metų I-ąjį pusmetį vystytojai Vilniuje buvo mažiau aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 1530 butų, o tai yra maždaug ketvirtadaliu mažiau nei 2015 metų I-ąjį pusmetį. Tuo tarpu naujos statybos butų per tą patį laikotarpį buvo parduota 2088, ir tai yra apie 19 proc. daugiau nei prieš metus.

Bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje sumenko iki maždaug 3620. Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis šiais metais laikosi žemiau 1 – vystytojai gali tikėtis vidutinio dydžio projektą realizuoti per mažiau nei metus laiko, o tai turėtų skatinti nuosekliai didinti pardavimo kainas. Per šešis šių metų mėnesius naujos statybos butų kainos didėjo visuose segmentuose: ekonominėje klasėje padidėjo 4,4 proc. iki 1360 EUR/kv.m, vidutinėje – 1,2 proc. iki 1 720 EUR/kv.m, o prestižinėje – 7,5 proc. iki 2 730 EUR/kv.m.

Kituose miestuose pirmąjį šių metų pusmetį būsto rinka taip pat buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. Kaune, Klaipėdoje, Palangoje, Neringoje daugėjo NT sandorių, vystytojai buvo aktyvesni – rinkai pasiūlė daugiau naujų butų, buvo stebimas jų kainų kilimas. Nors fundamentalių priežasčių kituose miestuose augti NT rinkoms yra mažiau nei Vilniuje, tačiau panašu, kad ir ten vis labiau pradeda veikti „pigų pinigų“ efektas.

2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimties verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158 240 kv.m nuomojamo ploto. Toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį laisvų biuro plotų Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Tačiau vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68 000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. 2017 metais rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74 200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną, greičiausiai, bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9 900 kv.m., statybos. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc.

2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas 2 000 kv.m ploto verslo centras. Per pusmetį vakansijų lygis, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo 1,6 proc. ir pasiekė 13,8 proc.

Teigiamos tendencijos prekybos segmente skatina NT vystytojus drąsiau atsigręžti į šį sektorių. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo baigti 20 000 kv.m prekybos centro Nordika (II etapo) statybos darbai. Vyko dviejų prekybos centrų statybos: Vilniuje Parkas Outlet rekonstrukcija bei naujas plėtros etapas, kuris papildys prekybos centrą 3 000 kv.m ir Mega prekybos centro plėtra Kaune, po kurios rinkai bus pasiūlyta apie 30 000 kv.m papildomo prekybinio ploto.

Apie planus plėtoti naujus prekybos centrus yra paskelbęs Latvijos prekybos tinklas Depo, planuojantis bent penkių prekybos centrų plėtrą Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje, VPH, planuojanti prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro, Lords LB Asset Management, planuojanti prekybos centro plėtrą Vilniuje, Markučiuose. Taip pat planuose dar yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Pramonės segmente nuotaikos niūresnės. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo užbaigtos logistikos centrų Vilniuje (Woodline 4800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m) statybos. Naujų modernių logistikos centrų nuomai per pastarąjį laikotarpį nebuvo pradėta statyti. Kiek aktyviau buvo statomi sandėliai savo reikmėms. 2015-2016 metais „build to suit“ tipo sandėlius pasistatė ar pradėjo statyti Vilniuje logistikos bendrovė „Rhenus svoris“ (12 000 kv.m), farmacininkė „Entafarma“ (12 000 kv.m), orlaivių remonto bendrovė „Litcargus“ (3 000 kv.m), Kaune alaus gamintojas „Volfas Engelman“ (7 000 kv.m), gamybos bendrovė „Kitron“ (5 000 kv.m), prekybos įmonė „LIDL“ (43 000 kv.m), logistikos bendrovė „DPD“ (5 000 kv.m), Klaipėdoje „ANI plast“ (6 500 kv.m).

Vertinant ateities perspektyvas, vieninteliame Vilniuje galima įžvelgti potencialo naujiems moderniems logistikos centrams atsirasti, nes paklausa sandėliavimo patalpoms išlieka stipri, neišnuomotų plotų vos keli procentai. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaisvinusių patalpų ir naujos plėtros vakansijų rodiklis pasiekė 16-17 proc., o tai rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka darosi perteklinė, ypač kai vakansijų rodiklis nemažėja jau kuris laikas.

2016 metų pirmąjį pusmetį stipriai išaugo teritorijų, kuriose galima vystyti NT projektus, paklausa. Per analizuojamą laikotarpį Lietuvoje buvo sudaryti ne mažiau kaip 25 brangesni nei 1 mln. EUR sandoriai, kurių metu įsigyta teritorijų plėtrai už maždaug 76,4 mln. EUR. Pagal investicijų sumų pasiskirstymą, teritorijų plėtrai įsigijimas 2016 metų pirmąjį pusmetį sudarė 29 proc. visų investicijų, o tai yra didžiausias rodiklis po krizės.

Didžiausia paklausa teritorijoms plėtrai – Vilniuje. 2016 metų pirmąjį pusmetį sostinei teko apie 58,5 mln. EUR arba 76 proc. visų investicijų, nukreiptų į teritorijų plėtrai įsigijimus Lietuvoje. Vystytojai Vilniuje vis drąsiau investuoja į didesnius ir ilgalaikius plėtros projektus. Jei 2015 metais didesnės nei 1 ha teritorijos plėtrai sudarė apie 35 proc. visų analizuojamų sandorių, tai 2016 metų pirmąjį pusmetį tokių įsigijimų proporcija išaugo iki 64 proc. Dažnu atveju įsigijami objektai nėra statyboms paruošti plyni laukai, o priešingai – jau egzistuojantys įvairios paskirties NT. Pastarųjų teritorijų plėtra yra sudėtingesnė ir reikalauja daugiau pasiruošimo bei patirties.

Konversija – neišnaudota plėtros galimybė

Šiuo metu esančios nekilnojamojo turto (NT) rinkos sąlygos ir vykstantys miestų struktūros pokyčiai sukuria idealias sąlygas konversijos projektams įgyvendinti. Augantis konversijų skaičius įpareigoja bent trumpai aptarti pagrindinius tokių projektų teikiamus privalumus bei trūkumus – pagrindines teises grėsmes.

Aptariant privalumus, galima išskirti tai, kad konversija sukuria sąlygas išspręsti užstatomo ploto, esančio patraukliose miestų dalyse, trūkumą. Be to, buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių konversija leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Galiausiai, atkuriamosios konversijos (jei statiniai, nekeičiant jų esminių istorinių architektūrinių sprendinių iš naujo pritaikomi komercinei ar gyvenamajai veiklai) atveju yra išlaikomi ir urbanistiškai vertingi vystomos teritorijos architektūriniai sprendiniai, turintys potencialo sukurti pridėtinę NT projekto vertę, ypač patrauklią su turizmu susijusiai komercinei veiklai.

Be ekonominių prielaidų yra ir teisinių paskatų. Lietuvos teisės aktai neįpareigoja teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtinti teritorijų konversijos sąlygų. Nesant įtvirtinto teritorijos vystymo tęstinumo, net ir naujai rengiamuose miestų bendruosiuose planuose galime išvystyti ne teritorijų planavimą, o esamo užstatymo atvaizdavimą. Taigi, konversijai patraukliose zonose (tankiai užstatytose pramonės ar sandėliavimo kompleksų teritorijose) neretai matysime faktinius užstatymo rodiklius atitinkančius reglamentus. Tai savo ruožtu garantuos aukštus užstatymo reglamentus, didinančius projekto grąžą.

Nepaisant teikiamų privalumų, būtina akcentuoti konversijos keliamas grėsmes. Plačiau neaptariant išorinių grėsmių finansų sektoriams bei bendrai šalies rinkos situacijai, kurios gali gerokai pakoreguoti ne tik šiuo metu palankų paklausos-pasiūlos santykį, tačiau gaunamą investicijų kiekį, iš jų gaunamą grąžą bei kitus esminius rinkos rodiklius, – konversija gali pateikti daug nenumatytų iššūkių: nuo papildomų teritorijų planavimo dokumentų rengimo iki teisminių ginčų su trečiaisiais asmenimis. Šiuo atžvilgiu, pačia skaudžiausia aplaidumo pasekme gali būti ne papildomi kaštai, o sugaištas laikas, ypač aktualus besikeičiančios rinkos atžvilgiu.

Konversija, priešingai nei visiškai nauja teritorijos plėtra, teikia papildomų grėsmių – visada reikia turėti omenyje pagrindinį skirtumą, kad konversija – jau esamo užstatymo pertvarkymas ir keitimas. Dėl šios priežasties kartu su įsigijamu turtu, įsigijama ir visa šio turto istorija bei iš jos kylantys įsipareigojimai, papildantys įprastinę statybos projekto riziką.

Taigi, visą konversijos projektų teikiamą naudą minimalia rizika galima pasiimti tinkamai investuojant ne tik į pačią statybą, tačiau ir į kiekvieną žingsnį, žengtą iki statybos pradžios ir tokiu būdu užkertant kelią projektui išsižesti laike, taip sumažinant jo rizikingumą dėl besikeičiančių rinkos sąlygų.

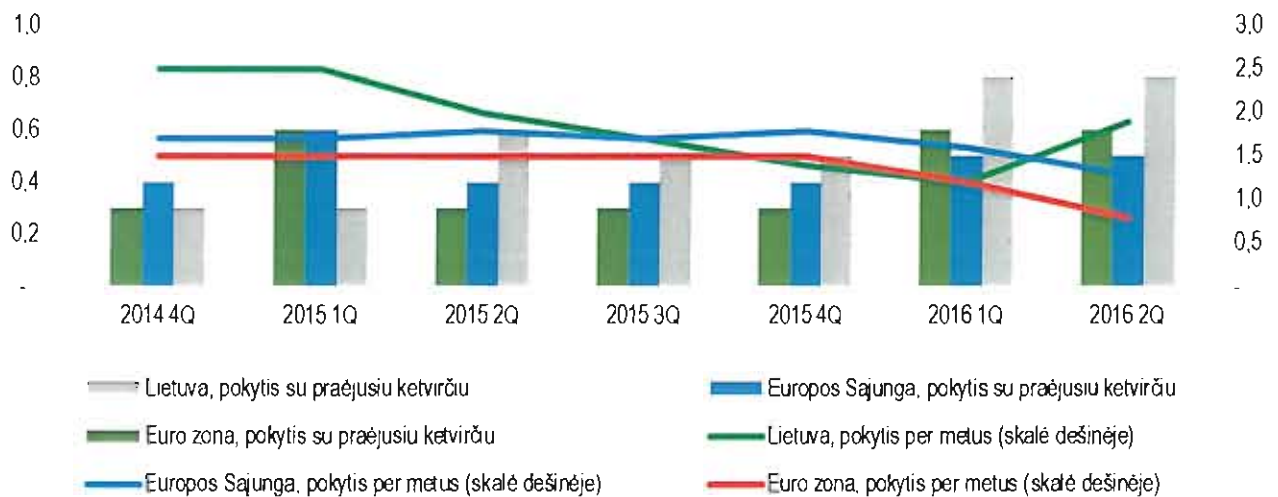
Šiaulių banko Rinkų ir ūkio departamento direktorius

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

Pasaulio ekonomikos raida tebėra netolygi, tad centriniai bankai toliau ieško efektyvių skatinančios monetarinės politikos sprendimų. Antrąjį šių metų ketvirtį euro zonos ūkis paaugo greičiausiai per paskutinius kelerius metus, tačiau regiono ekonomika šiais metais turėtų ūgtelėti apie 1,5 proc. – spartesnio augimo nesitikima. Didėjantis vidaus vartojimas, skatinamas mažų palūkanų aplinkos, sumažėjusios žaliavų kainos, augančios mažmeninės prekybos pardavimo pajamos – faktoriai leidžiantys prognozuoti tolimesnį euro zonos ekonomikos stabilų augimą. Vis dėlto yra ir ūkio lėtėjimo ženklų: nepakankamas investicijų augimas, nemažėjantis valstybių įsiskolinimo lygis ar blogėjantys verslo apklausų rezultatai. Riziką euro zonos ekonomikos augimo perspektyvoms kelia ne tik kelerius metus jau sprendžiami, bet ir nauji geopolitiniai įvykiai ar veiksniai – numatomas Jungtinės Karalystės pasitraukimas iš Europos Sąjungos, euro zonos bankų sektoriaus „svyruojantis“ stabilumas ar JAV prezidento rinkimai.

Išlaidų metodu įvertinto realiojo BVP kaita, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Lietuvos ekonomikos tendencijos šių metų pirmąjį pusmetį nenuvylė. Ūkis ūgtelėjo 2,5 proc. metiniu tempu. Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui bei užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia. Vidutinis darbo užmokeskis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Mažėjant palūkanoms už paskolas, auga ir namų ūkių disponuojamosios pajamos. Trumpuoju laikotarpiu neigiamai vartotojų lūkesčius paveiks svaro, silpnėjančio euro atžvilgiu, įtaka gaunamoms pajamoms iš Jungtinės Karalystės. Dar didesnę poveikį Lietuvos ūkis jus prasidėjus realiam Jungtinės Karalystės išstojimui iš ES. Įvertinus galimą neigiamą išorės veiksnių įtaką, Lietuvos BVP augimas neturėtų viršyti 2,5 proc. augimo šiais metais.

Vidutinis nedarbo lygis, proc.



Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis

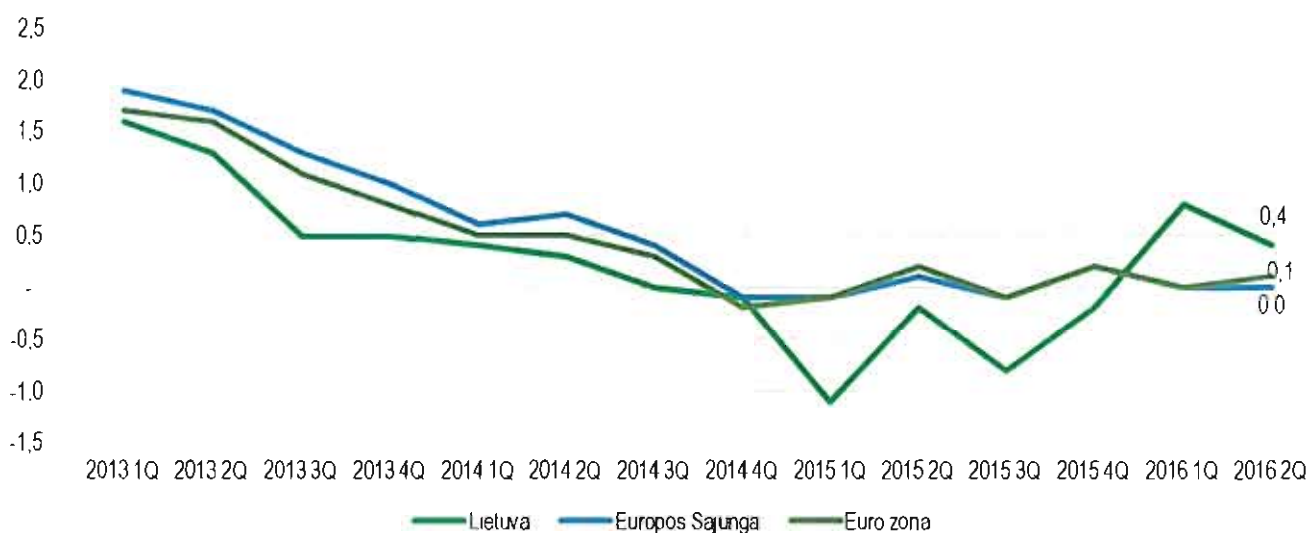
Lietuvoje (be individualių įmonių), proc.



Šaltinis: Bloomberg, Lietuvos statistikos departamentas

Pernai vidutinės prekių ir paslaugų kainos mažėjo, tačiau šiais metais grįžo teigiama metinė infliacija. Pirmąjį ketvirtį ji siekė 0,8 proc., o antrąjį – sulėtėjo iki 0,4 proc. Prognozuojamos žaliavų kainų tendencijos išlieka palankios vartotojams, bet, grįžusios į prieš metus buvusį lygį, bendro kainų lygio žaliavų kainos taip stipriai nebemažins. Kaip ir pernai, vartotojai pastebi didžiausius kainų šuolius paslaugų sektoriuje. Tai lemia pagrindinis BVP variklis – didėjanti vidaus paklausa. Tikėtis nedidelės teigiamos infliacijos Lietuvoje leidžia ir prognozuojama maža infliacija euro zonoje. Įvairios institucijos 2016 m. numato teigiamą, tačiau artimą nuliui infliaciją euro zonoje. Lietuvoje vartotojų optimizmą turėtų mažinti didėjančios kainos, nors infliacijos lygis šiais metais sieks tik iki 1,0 proc.

Vidutinė metinė infliacija, proc.

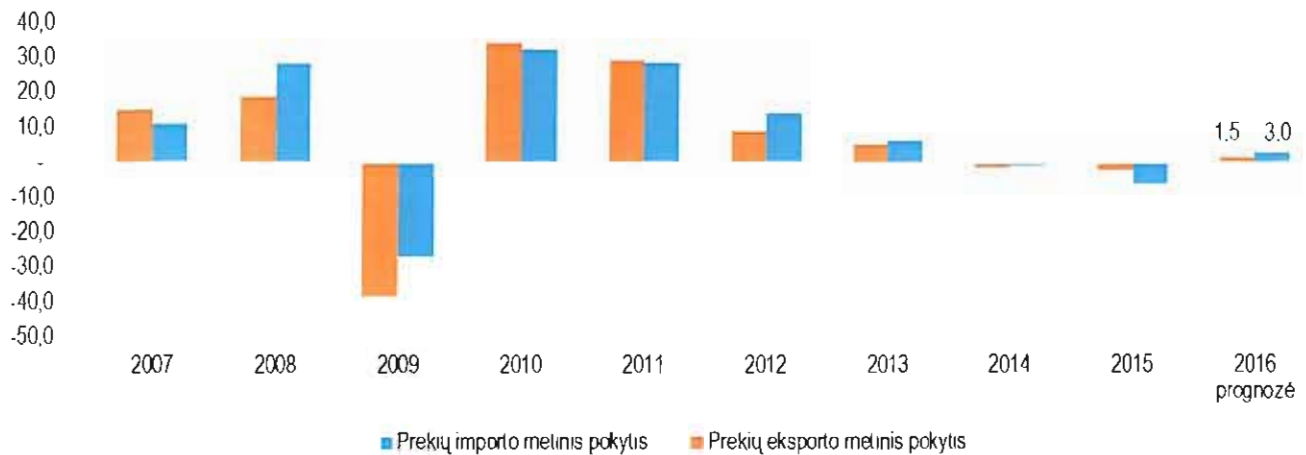


Šaltinis: Bloomberg

Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas. Eksporto, nukreipto į Rytus, padėtis tapo gana stabili. Labai sumažėjusi 2015 m. (krito trečdaliu), dabar eksporto į Rusiją vertė iš esmės nesikeičia. Dėl vis dar galiojančių prekybos ribojimų prekių ir paslaugų eksporto potencialas į šią šalį bus labai ribotas. Metų pradžioje buvo

tikimasi, kad palankesnė tarptautinė aplinka turėtų gerinti eksporto į ES ar kitas Vakarų šalis rodiklius. Tačiau persiorientavimas nėra toks greitas, todėl tikėtina, kad palaipsniui atsigaunantis eksportas nepajėgs nustebinti ir stipriai paspartinti Lietuvos ekonomikos plėtros 2016 metais.

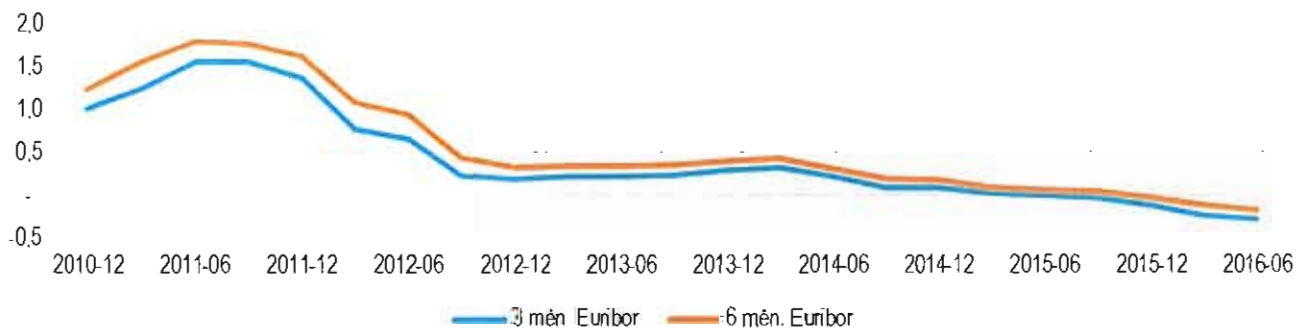
Prekių eksporto ir importo metiniai pokyčiai, proc.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

Europos centrinis bankas tęsia skatinamąją pinigų politiką – ECB sumažino palūkanų normas iki naujų rekordinių žemumų bei ėmėsi didesnės apimties papildomų priemonių, skatinančių infliacijos ir jos lūkesčių tendencijų pokytį bei tvaraus euro zonos šalių ūkio augimą. Tokia ECB pinigų politika prisideda prie to, kad pastaruoju metu įmonės ir namų ūkiai turi daugiau ir paprastesnių galimybių finansuoti veiklą ir vartojimą. Lietuvoje per paskutinius kelerius metus naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma sumažėjo apie 0,5 proc. Ateities lūkesčiai dėl žemų palūkanų aplinkos skatins bankų klientus prisimti naujų finansinių įsipareigojimų; bankų paskolų portfelis šiais metais, tikėtina, didės bent 3,5 proc. (2015 m. didėjo 2,4 proc.).

3 ir 6 mėn. Euribor nuo 2011m., proc.



3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- a) nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- c) vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas – du garažai ir du sandėliai esantys valstybinio žemės sklypo dalyje, Vilniuje Mokslininkų gatvėje, Verkių seniūnijoje. Aplinkinėje vietovėje vyrauja daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai, sodų masyvai, gamybiniai, sandėliavimo pastatai. Turto apžiūros dieną vertinami pastatai buvo naudojami pagal paskirtį. Vertinamo turto išplanavimas, pastatų konstrukcijos, pastato, patalpų paskirtis, buvimo vieta, sumontuota inžinierinė įranga, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį sandėliavimo ir garažų yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas



Vertinamas turtas – pastatų kompleksas t.y. du garažai ir sandėliai esantys valstybinio žemės sklypo dalyje yra Vilniuje Mokslininkų gatvėje Verkių seniūnijoje. Verkių seniūnija yra Vilniaus šiauriniame pakraštyje, į rytus nuo kelio į Molėtus. Seniūnijai priklauso Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Visoriai, Verkiai, Naujieji Verkiai, Balsiai, Ožkiniai, Staviškės, Didieji Gulbinai, Mažieji Gulbinai, Naujaneriai, Pagubė, Sakališkės, Bireliai. Seniūnijoje yra regioninis parkas, Balsio ir Gulbino ežerai, Verkių miškas, daug kolektyvinių sodų, Visorių kareivinės, Santariškių klinikos. Šaltinis: http://lt.wikipedia.org/wiki/Verki%C5%B3_seni%C5%ABnija. Žiūrėta. 2016 07 19.

Aplinkinėje vietovėje vyrauja, naujos statybos daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai, vaikų darželiai lopšeliai. Artimiausiai vidurinė mokykla - Vilniaus Jeruzalės vidurinė mokykla yra už 1,1 km. Kitos mokymo įstaigos aplinkinėje vietovėje: 1,9 km – Vilniaus Šv. Juozapo kunigų seminarija; 2,2 km. – Mykolo Romerio universitetas. Iki prekybos centro „Iki“ 330 m. Prekybos centre įsikūrusi vaistinė, čia pat yra visą parą



veikiantis bankomatas. 1 - 2 kilometrų spinduliu, nuo vertinamo turto, rasime degalinę, automobilių servisą, medicinos centrą bei klinikas. Patogus susisiekimas visuomeniniu transportu – artimiausia visuomeninio transporto stotelė „Chemijos institutas“ yra už maždaug 100 metrų. Už maždaug 250 metrų yra kelias A14/Molėtų plentas, čia pat yra dar kelios viešojo transporto stotelės.

Bendras žemės sklypo plotas 1,6144 ha. Vertinamas turtas yra dalyje žemės sklypo – 0.4814 ha. Žemės sklypas yra kitos paskirties, naudojimo būdas – Visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Privažiavimas prie sklypo geras – asfaltuota gatvė. Sklypo reljefas – lygus. Sklypo forma – artima trikampiui. Žemės sklypui nustatyta specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos: IX. Dujotiekių apsaugos zonos. Plotas 0.18 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos. Plotas: 0.88 ha. I. Ryšių linijų apsaugos zonos. Plotas: 0.16 ha. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos. Plotas: 0.96 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos. Plotas: 0.21 ha. Daikto registravimas ir kadastro žymos: Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) UAB „Inžineriniai tyrinėjimai“ filialas „Inžinerinė geodezija“ a.k. 122613697.

Komunikacijos ir inžinerinė įranga: elektros įvadas, miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai, šilumos tinklai.

Vertinamas pastatas – sandėlis yra Vilniuje Mokslininkų g. 16. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: sandėliavimo. Pastatas plane pažymėtas indeksu: 1F1/p. Statybos metai – 1985. Bendras plotas – 857,91 kv.m. kv. m.; pagrindinis plotas – 619,27 kv. m. Pastate buvo įrengtos sandėliavimo, pagalbinės patalpos, san, mazgai. Pastatas yra vieno aukšto. Pagrindiniai pastato konstrukciniai elementai: pamatai – gelžbetoniniai, sienos – plytų mūras, gelžbetonis, stogas – plokščias, dengtas rulonine danga. Pastato išorės apdaila – dalis tinkuota, dažyta; kita dalis be apdailos.

Komunikacijos ir inžinerinė įranga: elektros įvadas ir instaliacija, komunalinio vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai ir sistema, boileris karšto vandens ruošimui centrinio šildymo iš centralizuotų sistemų įvadas ir sistema.

Vertinamo turto fragmentai:



Pastato – sandėlio fragmentas



Pastato –sandėlio fragmentas



Pastato –sandėlio ir gretimybų fragmentas



Pastato –sandėlio fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas

Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas

Vertinamas pastatas – garažas yra Vilniuje, Mokslininkų g. 22, plane pažymėtas indeksu: 1G1p. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: garažų. Statybos metai – 1989. Bendras plotas – 364.90 kv.m. kv. m.; pagrindinis plotas – 364.90 kv. m. Pastatas yra vieno aukšto. Turto apžiūros dieną pastate buvo įrengtos automobilių serviso patalpos. Pagrindiniai pastato konstrukciniai elementai: pamatai – gelžbetoniniai, sienos – plytų mūras, stogas – plokščias, dengtas rulonine danga. Pastato išorės apdaila – dalis tinkuota, dažyta; kita dalis be apdailos. Komunikacijos ir inžinerinė įranga: elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio įvadai ir sistemos.

Vertinamo turto fragmentai:



Pastato – garažo fragmentas



Pastato – garažo fragmentas



Pastato - garažo fragmentas



Pastato - garažo fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas

Vertinamas pastatas – garažas yra Vilniuje, Mokslininkų g. 22, plane pažymėtas indeksu: 2G1p. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: garažų. Statybos metai – 1989. Bendras plotas – 195,36 kv.m. kv. m.; pagrindinis plotas – 195,36 kv. m. Pastatas yra vieno aukšto. Turto apžiūros dieną pastate buvo įrengtos automobilių serviso patalpos Pagrindiniai pastato konstrukciniai elementai: pamatai – gelžbetoniniai, sienos – plytų mūras, stogas – plokščias, dengtas rulonine danga. Pastato išorės apdaila – plytų mūras be apdailos.

Komunikacijos ir inžinerinė įranga: elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio įvadai ir sistemos.

Vertinamo turto fragmentai:



Pastato – garažo fragmentas



Pastato - garažo fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas

Vertinamas pastatas – sandėlis yra Vilniuje, Mokslininkų g. 22. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: sandėliavimo. Pastatas plane pažymėtas indeksu: 3F1p. Statybos metai – 1984. Bendras plotas – 136,31 kv.m. kv. m.; pagrindinis plotas – 136,31 kv. m. Pastatas yra vieno aukšto. Pagrindiniai pastato konstrukciniai elementai: pamatai – gelžbetoniniai, sienos – plytų mūras, stogas – plokščias, dengtas rulonine danga. Pastato išorės apdaila – plytų mūras be apdailos. Komunikacijos ir inžinerinė įranga: elektros įvadas ir instaliacija; miesto vandentiekio, kanalizacijos įvadai ir sistemos, centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų turto apžiūros dieną buvo atjungtas.

Vertinamo turto fragmentai:



Pastato – sandėlio fragmentas



Pastato - sandėlio fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



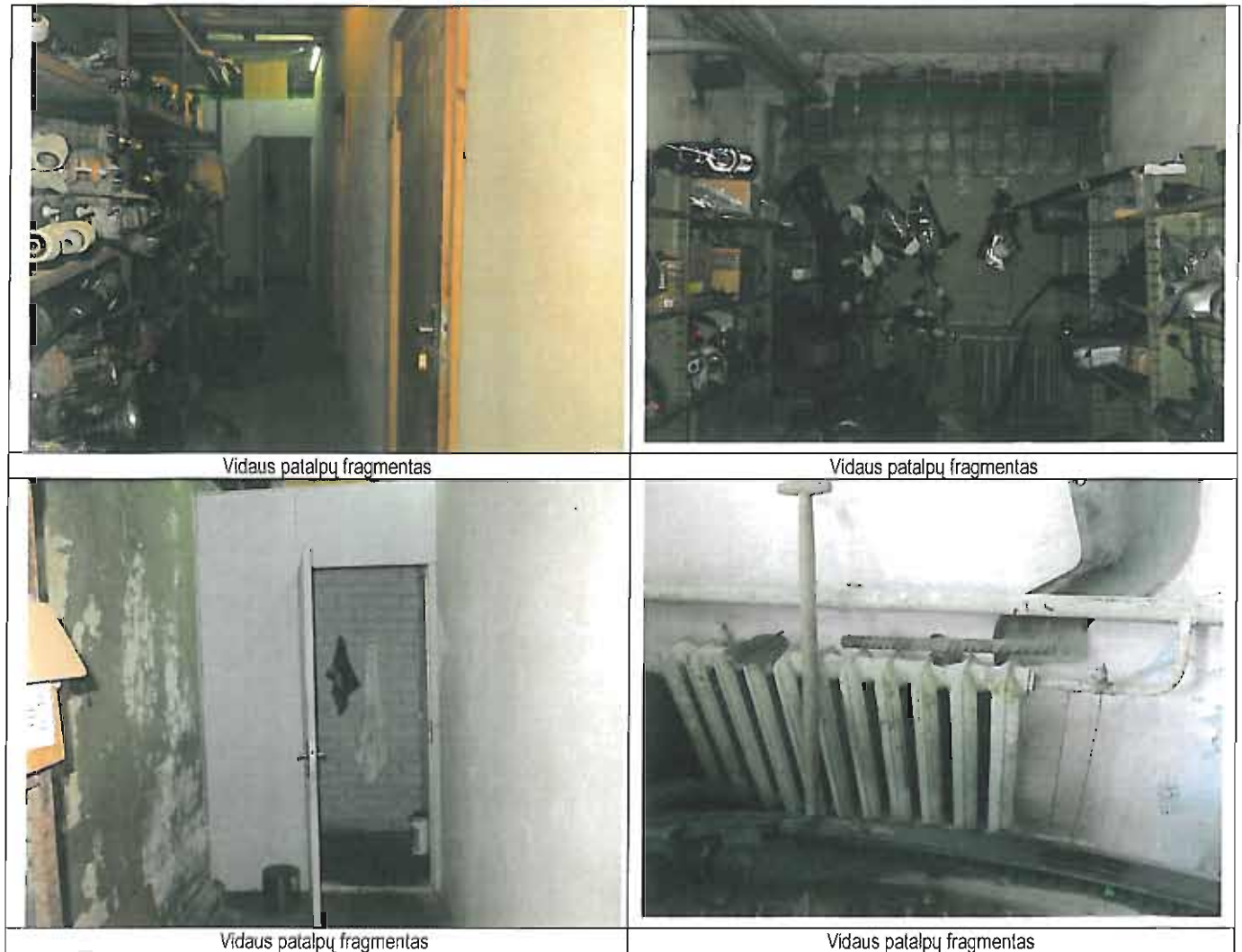
Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Geras susisiekimas tiek viešuoju, tiek individualiu transportu;
- Asfaltuotas privažiavimas;
- Teritorijoje yra vietos automobilių parkavimui.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Didelei daliai patalpų reikalingas remontas.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Žemės sklypo, kuriame yra vertinamas turtas, individualūs požymiai ir kiti duomenys	
Žemės sklypo adresas	Vilnius, Mokslininkų g.
Pastaba	Adreso objektui adresas nesuteiktas
Paskirtis	Kita (visuomeninės paskirties teritorijos)
Unikalus numeris	4400-2034-3339
Kadastrinis numeris	0101/0008:1204 Vilniaus m.k.v.
Registro numeris	44/1355277
Bendras plotas, ha	1,6144 ha
Vertinama dalis, ha	0,4814 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė
Registravimo pagrindas	Apskritis viršininko įsakymas, 2010-02-09, Nr. 2.3-1349-(01)

Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Plotas: 0.4814 ha.
Žymos	Įrašų nėra
Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos	IX. Dujotiekių apsaugos zonos. Plotas 0.18 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos. Plotas: 0.88 ha. I. Ryšių linijų apsaugos zonos. Plotas: 0.16 ha. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos. Plotas: 0.96 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos. Plotas: 0.21 ha.
Sklypo reljefas	Lygus
Gerovė	Sutvarkyta, asfaltuota teritorija

Sklypo planas



Pastato - sandėlio individualūs požymiai ir kiti duomenys

Adresas	Vilnius, Mokslininkų g. 16
Pavadinimas	Pastatas – Sandėlis
Paskirtis	Sandėliavimo
Registro nr.	44/1355277
Unikalus numeris	1098-5022-0018
Žymėjimas plane	1F1p
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė
Įregistravimo pagrindas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1993-09-24, Nr. 664p; Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1994-03-21, Nr. 173p
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė „STATYBOS APDAILO RANGA“ a.k. 123220686. Plotas: 254,16 kv.m. Terminas – 5 metai. Įrašas galioja nuo 2015-06-17. Sudaryta nuomos sutartis: UAB „Optonas“, a.k. 302332221. Plotas: 70.24 kv.m. Terminas: Iki 2018-02-01. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: „Laisva linija“, a.k. 123014889. Plotas: 71.20 kv.m. Terminas 1 metai. Patalpų indeksai: 1-22 ir 1-23. Įrašas galioja nuo 2015-04-14. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: „EST PROFIL OU“. Plotas: 35,90 kv.m. Terminas: iki 2016-02-04. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: EST PROFIL OU. Plotas: 35,90 kv.m. Terminas iki 2016-02-04.
Žymos	Įrašų nėra
Statybos/rekonstrukcijos metai	1985
Bendras plotas, kv.m.	857.91 kv. m

Pagrindinis plotas, kv.m.	619,27 kv.m.
Baigtumo procentas	100 %
Aukštų skaičius	1
Pamatai	Gelžbetonis
Sienos	Plytų mūras
Pertvaros	Plytų mūras
Perdengimai	Gelžbetonio
Stogas	Plokščias, sutapdintas
Stogo danga:	Ruloninė danga
Grindų apdaila	Plytelės, betonas
Lubų apdaila	Perdangos plokštė be apdailos, dažyta
Sienų apdaila	Plytų mūras, balinta, dažyta
Langai	Plastikinių rėmų su stiklo paketais
Durys	Pakeliami automatniai vartai, mediniai, metaliniai vartai, durys - skydinės, metalinės, medinės.
Komunikacijos ir inžinerinė įranga	Elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai, komunalinio vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai ir sistema, centrinio šildymo iš centralizuotų sistemų įvadas ir sistema.
Pastato - garažo individualūs požymiai ir kiti duomenys	
Adresas	Vilnius, Mokslininkų g. 22
Pavadinimas	Pastatas – garažas
Paskirtis	Garažų
Registro nr.	44/1355277
Unikalus numeris	1098-4017-2016
Žymėjimas plane	1G1p
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė
Įregistravimo pagrindas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1994-03-21, Nr. 173p
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Deividas Žurinskas, gim. 1990-04-16. Plotas: 32,99 kv.m. Terminas: Nuo 2013-11-20 iki 2015-11-11. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Jan Lapunas, gim. 1986-02-08. Plotas: 33,19 kv.m. Nuomos terminas – 3 (trys) metai nuo turto perdavimo priėmimo akto pasirašymo dienos. Pastatas: Nr. 1098-4017-2016.
Žymos	Įrašų nėra
Statybos/rekonstrukcijos metai	1989
Bendras plotas, kv.m.	364,90 kv. m
Pagrindinis plotas, kv.m.	364,90 kv.m.
Baigtumo procentas	100 %
Aukštų skaičius	1
Pamatai	Gelžbetonis
Sienos	Plytų mūras
Pertvaros	Plytų mūras
Perdengimai	Gelžbetonio
Stogas	Plokščias, sutapdintas
Stogo danga:	Ruloninė danga
Grindų apdaila	Betonas
Lubų apdaila	Balinta, dažyta
Sienų apdaila	Plytų mūras be apdailos
Langai	Mediniai su paprastu stiklu
Durys	Mediniai vartai su stiklu, skydinės
Komunikacijos ir inžinerinė įranga	Elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio įvadai ir sistemos

Pastato – garažo individualūs požymiai ir kiti duomenys	
Adresas	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Mokslininkų g. 22
Pavadinimas	Pastatas – garažas
Paskirtis	Garažų

Registro nr.	44/1355277
Unikalus numeris	1098-4017-2027
Žymėjimas plane	2G1p
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė
Įregistravimo pagrindas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1994-03-21, Nr. 173p
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Juridiniai faktai	<p>Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Voitechas Toločko gim. 1962-09-09. Plotas: 65,09 kv.m. Terminas: Nuo 2013-11-21 iki 2015-11-11.</p> <p>Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Povilas Lukaitis, gim. 1987-07-02. Plotas: 25,98 kv.m. Terminas iki 2017-04-05.</p> <p>Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Povilas Lukaitis, gim. 1987-07-02. Plotas: 34,44 kv.m. Terminas iki 2017-04-05.</p> <p>Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Tomas Jatkevičius, gim. 184-10-12. Plotas: 67,26 kv.m. Terminas iki 2016-12-05.</p> <p>Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Tomas Siniauskas, gim. 1980-06-17. Plotas: 90,36 kv.m. Terminas iki 2016-04-10.</p> <p>Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Tomas Siniauskas, gim. 1980-06-17. Plotas: 33,66 kv.m. Terminas iki 2016-10-17.</p> <p>Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Voitechas Toločko, gim. 1962-09-09. Plotas: 65,09 kv.m. Terminas: Nuo 2013-11-21 iki 2015-11-11. Pastatas Nr. 1098-4017-2027.</p>
Žymos	Įrašų nėra
Statybos/rekonstrukcijos metai	1989
Bendras plotas, kv.m.	195,36 kv. m
Pagrindinis plotas, kv.m.	195,36 kv.m.
Baigtumo procentas	100 %
Aukštų skaičius	1
Pamatai	Gelžbetonis
Sienos	Plytų mūras
Pertvaros	Plytų mūras
Perdengimai	Gelžbetonio
Stogas	Plokščias, sutapdintas
Stogo danga:	Ruloninė danga
Grindų apdaila	Betonas, plytelės
Lubų apdaila	Balinta, dažyta
Sienų apdaila	Plytų mūras dažyta
Langai	Plastikinio rėmo su stiklo paketu
Durys	Mediniai vartai su stiklu, skydinės
Komunikacijos ir inžinerinė įranga	Elektros įvadas ir instaliacija, miesto vandentiekio įvada ir sistemos.

Pastato – sandėlio individualūs požymiai ir kiti duomenys	
Adresas	Vilnius, Mokslininkų g. 22
Pavadinimas	Pastatas – sandėlis
Paskirtis	Sandėliavimo
Registro nr.	44/1355277
Unikalus numeris	1098-4017-2038
Žymėjimas plane	3F1p
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė
Įregistravimo pagrindas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1994-03-21, Nr. 173p
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Juridiniai faktai	<p>Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Povilas Lukaitis gim. 1987-07-02. Plotas: 34,44 kv.m. Terminas: Nuo 2013-10-07 iki 2017-04-05.</p>
Žymos	Įrašų nėra
Statybos/rekonstrukcijos	1984

metai	
Bendras plotas, kv.m.	136,31 kv. m
Pagrindinis plotas, kv.m.	136,31 kv.m.
Baigtumo procentas	100 %
Aukštų skaičius	1
Pamatai	Gelžbetonis
Sienos	Plytų mūras
Pertvaros	Plytų mūras
Perdengimai	Gelžbetonio
Stogas	Plokščias, sutapdintas
Stogo danga:	Ruloninė danga
Grindų apdaila	Betonas
Lubų apdaila	Dažyta
Sienų apdaila	Dažyta
Langai	Medinio rėmo su paprastu stiklu
Durys	Medinės, skydinės
Komunikacijos ir inžinerinė įranga	Elektros įvadas ir instaliacija; miesto vandentiekio, kanalizacijos įvadai ir sistemos, centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų.

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas. Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie sandėliavimo ir garažų paskirties pastatų /patalpų pardavimo sandorius įvykusius per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastabėta, kad rinkoje įvyko panašių sandėliavimo ir garažų paskirties pastatų pirkimo – pardavimo sandorių. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas buvo taikytas vertinamo objekto vertei apskaičiuoti.

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. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelių;
- 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:

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi dviem metodais vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

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. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

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

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

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi gryųjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė 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).

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje sandėliavimo ir garažų paskirties pastatai/patalpos rinkoje yra nuomojamos ir vertinamas turtas gali teikti pajamas, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie panašių pastatų nuomos kainas, užimtumą, išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju taikomas.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės.

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5 metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas lyginamuoju metodu, skaičiavimai, jų seka ir rezultatai

Lyginamojo metodo esmė – turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos verslo vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą palyginamos analogiško arba panašaus turto sandorių kainos:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto sandorių ir pasiūlos duomenų banke;
- Valstybės įmonės Registrų centras duomenų banke;
- apklausiant sandorių dalyvius;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose ir internetinėje erdvėje (portaluose www.aruodas.lt; www.city24.lt; www.alio.lt; www.plius.lt ir kt.).

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

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

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

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

$$RV=PK+PV^1$$

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

RV – vertinamo objekto rinkos vertė; PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina; PV – patikslinimų vertė.

Atliekant žemės sklypo su statiniais vertinimą, iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus (buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys apie per paskutinius 36 mėnesius Vilniaus mieste, įvykdytus garažų ir sandėliavimo paskirties pastatų/patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai), buvo atmesti sandoriai, mažo ploto (iki 100 kv.m.) ir didelio ploto (virš 1500 kv.m.) pastatų pirkimo-pardavimo sandoriai. Skaičiavimams, vertintojai pasirinko 3, jų nuomone, panašiausius pagal vietą, plotą, paskirtį, pastato konstrukciją ir statybos metus į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus).

Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant ploto **vieneto vertes** pagal lemiančius faktorius:

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

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

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė porinio palyginimo nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis: vertintojų, surašiusių šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „INREAL“ dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimo vadybininkus, naudojant UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto duomenų bazėse sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją, rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.9 ir 5.4 punktuose.

Vertinamo turto skaičiavimai pateikti žemiau esančiose 5.4.1 ir 5.4.8 lentelėse.

Pastato sandėlio (u.nr. 1098-5022-0018) vertės skaičiavimai

5.4.1 lentelė

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilnius	Vilnius		Vilnius		Vilnius	
	Mokslininkų g. 16	Gerosios Vilties g.		Dariaus ir Girėno g.		Dūmų g.	
Pardavimo kaina, Lt		57924		223007		55 000	
1 kv.m kaina, Lt		410		282		203	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2014-01	0	2016-06	0	2016-06	0
Verčių zona	57.58	57.13	0	57.26	0	57.76	0
Gretimybės, vieta rajone	Gera	Panaši	0	Panaši	0	Panaši	0
Turto tipas	Pastatas	Pastatas	0	Pastatas	0	Pastatas	0
Paskirtis	Sandėliavimo	Sandėliavimo	0	Sandėliavimo	0	Sandėliavimo	0
Bendras plotas, kv.m	857,91	141,36	-128	791,05	0	271,23	-128
Sienų medžiaga	Plytų mūras	Plytų mūras	0	Plytų mūras	0	Plytų mūras	0
Įrengimas	100 proc.	100 proc.	0	100 proc.	0	100 proc.	0
Statybos/rekonstrukcijos metai	1985	1980/2003	0	2005	0	1950	207
Bendra pataisa, Lt			-128		0		79
Koreguota 1 m ² pardavimo kaina, Lt**			282		282		282

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras, iš įmonės brokerių ir partnerių.

** Į objekto kainą įskaičiuota ir žemės sklypo dalies nuomos/panaudos teisių vertė.

5.4.2 lentelė

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženkliai kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Vietos rajone, gretimybių, verčių zonos pataisa: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra panašioje vietoje, panašios gretimybės ir panašioje verčių zonoje kur vyrauja panašūs kainų lygis.
Turto tipo ir paskirties pataisa: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra analogiškos paskirties, tipas – pastatas.
Statybos metų pataisa: Palyginamasis Nr.1 – palyginamasis Nr.3 = 410 – 203 = 207 Eur/ kv.m.

¹ Turto ir verslo vertinimo sistema, B. Galinienė, 2004, Vilnius

Bendro ploto pataisa: Palyginamasis Nr.1 – palyginamasis Nr.2 = 410 – 282 = 128 Eur/ kv.m.

Sienų medžiagos, baigtumo: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra analogiškos sienų medžiagos ir 100 proc. baigtumo

Parduotų objektų 1 kv.m kaina svyruoja nuo 203 iki 410 Eur. Skaičiuojamas koreguotos kainos aritmetinis vidurkis t.y. 282 EUR/kv.m. Priimama koreguota 1 kv.m. kaina t.y. 282 EUR/kv.m.

Skaičiuojama pastato - sandėlio vertė: 282 Eur/kv.m x 857,91 kv.m. = 241931 Eur.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra 242 000 Eur (du šimtai keturiasdešimt du tūkstančių eurų).

Pastato sandėlio (u.nr. 1098-4017-2038) vertės skaičiavimai

5.4.3 lentelė

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilnius	Vilnius		Vilnius		Vilnius	
	Mokslininkų g. 22	Gerosios Vilties g.		Dariaus ir Girėno g.		Motorų g.	
Pardavimo kaina, Lt		57924		223007		390987	
1 kv.m kaina, Lt		410		282		267	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2014-01	0	2016-06	0	2013-10	0
Verčių zona	57.58	57.13	0	57.26	0	57.26	0
Gretimybės, vieta rajone	Gera	Panaši	0	Panaši	0	Panaši	0
Turto tipas	Pastatas	Pastatas	0	Pastatas	0	Pastatas	0
Paskirtis	Sandėliavimo	Sandėliavimo	0	Sandėliavimo	0	Sandėliavimo	0
Bendras plotas, kv.m	136,31	141,36	0	791,05	143	1466,05	143
Sienų medžiaga	Plytų mūras	Plytų mūras	0	Plytų mūras	0	Plytų mūras	0
Irengimas	100 proc.	100 proc.	0	100 proc.	0	100 proc.	0
Statybos/rekonstrukcijos metai	1985	1980/2003	0	2005	-15	1990	0
Bendra pataisa, Lt			0		128		143
Koreguota 1 m ² pardavimo kaina, Lt**			410		410		410

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras, iš įmonės brokerių ir partnerių.

** | objekto kainą įskaičiuota ir žemės sklypo dalies nuomos/panaudos teisių vertė.

5.4.4 lentelė

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženklių kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Vietos rajone, gretimybių, verčių zonos pataisa: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra panašioje vietoje, panašios gretimybės ir panašioje verčių zonoje kur vyrauja panašūs kainų lygis.
Turto tipo ir paskirties pataisa: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra analogiškos paskirties, tipas – pastatas.
Statybos/rekonstrukcijos metų pataisa: Palyginamasis Nr.3 – palyginamasis Nr.2 = 267 – 282 = -15 Eur/ kv.m.
Bendro ploto pataisa: Palyginamasis Nr.1 – palyginamasis Nr.3 = 410 – 267 = 143 Eur/ kv.m.
Sienų medžiagos, irengimo: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra analogiškos sienų medžiagos ir įrengta 100 proc.

Parduotų objektų 1 kv.m kaina svyruoja nuo 267 iki 410 Eur. Skaičiuojamas koreguotos kainos aritmetinis vidurkis t.y. 410 EUR/kv.m. Priimama koreguota 1 kv.m. kaina t.y. 410 EUR/kv.m.

Skaičiuojama pastato - sandėlio vertė: 410 Eur/kv.m x 136,31 kv.m = 55 887 Eur.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra 55 900 Eur (penkiasdešimt penki tūkstančiai devyni šimtai eurų).

Pastato garažo (u.nr. 1098-4017-2016) vertės skaičiavimai

5.4.5 lentelė

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilnius	Vilnius		Vilnius		Vilnius	
	Mokslininkų g. 16	Rugių g.		Pramonės g.		Ozo g.	
Pardavimo kaina, Lt		57924		86250		67000	
1 kv.m kaina, Lt		331		102		295	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2015-04	0	2016-03	0	2016-05	0
Verčių zona	57.58	57.56	0	57.75	0	57.49	0
Gretimybės, vieta rajone	Gera	Gera	0	Panaši	0	Panaši	0
Tipas	Pastatas	Pastatas	0	Pastatas	0	Patalpa	36
Paskirtis	Garažų	Garažų	0	Garažų	0	Garažų	0
Bendras plotas, kv.m	364,9	175,12	0	844,71	229	227,06	0
Sienų medžiaga	Plytų mūras	Plytų mūras	0	Plytų mūras	0	Plytų mūras	0
Baigtumas	100 proc.	100 proc.	0	100 proc.	0	100 proc.	0
Statybos metai	1989	1970	0	1973	0	1977	0
Bendra pataisa, Lt			0		229		36
Koreguota 1 m ² pardavimo kaina, Lt**			331		331		331

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras, iš įmonės brokerių ir partnerių.

** | objekto kainą įskaičiuota ir žemės sklypo dalies nuomos/panaudos teisių vertė.

5.4.6 lentelė

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženklų kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Vietos rajone, gretimybių, verčių zonos pataisa: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra panašioje vietoje, panašios gretimybės ir panašioje zonoje.
Turto tipo: Palyginamasis Nr.1 – Palyginamasis Nr.3 = 331 – 295 = 36 Eur/ kv.m..
Turto paskirties pataisa: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra analogiškos paskirties.
Statybos metų pataisa: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra panašių statybos metų.
Bendro ploto pataisa: Palyginamasis Nr.3 – Palyginamasis Nr.2 = 331 – 102 = 229 Eur/ kv.m..
Sienų medžiagos, įrengimo: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra analogiškos sienų medžiagos ir 100 proc. baigtumo

Parduotų objektų 1 kv.m kaina svyruoja nuo 102 iki 331 Eur. Skaičiuojamas koreguotos kainos aritmetinis vidurkis t.y. 331 EUR/kv.m. Priimama koreguota 1 kv.m. kaina t.y. 331 EUR/kv.m.

Skaičiuojama pastato - sandėlio vertė: 331 Eur/kv.m x 364,9 kv.m = 120782 Eur.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra 121 000 Eur (vienas šimtas dvidešimt vienas tūkstantis eurų).

Pastato garažo (u.nr. 1098-4017-2027) vertės skaičiavimai

5.4.7 lentelė

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilnius	Vilnius		Vilnius		Vilnius	
	Mokslininkų g. 16	Rugių g.		Pramonės g.		Ozo g.	
Pardavimo kaina, Lt		57924		86250		67000	
1 kv.m kaina, Lt		331		102		295	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2015-04	0	2016-03	0	2016-05	0
Verčių zona	57.58	57.56	0	57.75	0	57.49	0
Gretimybės, vieta rajone	Gera	Gera	0	Panaši	0	Panaši	0
Tipas	Pastatas	Pastatas	0	Pastatas	0	Patalpa	36
Paskirtis	Garažų	Garažų	0	Garažų	0	Garažų	0
Bendras plotas, kv.m	195,36	175,12	0	844,71	229	227,06	0
Sienų medžiaga	Plytų mūras	Plytų mūras	0	Plytų mūras	0	Plytų	0

						mūras	
Įrengimas	100 proc.	100 proc.	0	100 proc.	0	100 proc.	0
Statybos	1989	1970	0	1973	0	1977	0
Bendra pataisa, Lt			0		229		36
Koreguota 1 m ² pardavimo kaina, Lt**			331		331		331

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras, iš įmonės brokerių ir partnerių

** | objekto kainą įskaičiuota ir žemės sklypo dalies nuomos/panaudos teisių vertė.

5.4.8 lentelė

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženklių kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Vietos rajone, gretimybių, verčių zonos pataisa: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra panašioje vietoje, panašios gretimybės ir panašioje zonoje.
Turto tipo: Palyginamasis Nr.1 – palyginamasis Nr.3 = 331 – 295 = 36 Eur/ kv.m..
Turto paskirties pataisa: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra analogiškos paskirties.
Statybos metų pataisa: Pataisa netaikoma nes palyginamieji yra sąlyginai panašių statybos metų.
Bendro ploto pataisa: Palyginamasis Nr.1 – palyginamasis Nr.3 = 331 – 102 = 229 Eur/ kv.m..
Sienų medžiagos, įrengimo: Pataisa netaikomas nes palyginamieji yra analogiškos sienų medžiagos ir įrengta 100 proc.

Parduotų objektų 1 kv.m kaina svyruoja nuo 102 iki 331 Eur. Skaičiuojamas koreguotos kainos aritmetinis vidurkis t.y. 331 EUR/kv.m. Priimama koreguota 1 kv.m. kaina t.y. 331 EUR/kv.m.

Skaičiuojama pastato - sandėlio vertė: 331 Eur/kv.m x 195,36 kv.m = 64 664 Eur.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra **64700 Eur (šešiasdešimt keturi tūkstančiai septyni šimtai eurų).**

5.5.Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai

Taikytos formulės ir skaičiavimo seka

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirinko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas euras šiandien yra vertingesnis už vieną eurą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai grąžos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną eurą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;
r – diskonto norma;
n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

GP_n - metinės grynosios pajamos;
BP – bendrosios pajamos;
VI – veiklos išlaidos.

Skaičiuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E + D)} + k_d \times \frac{D}{(E + D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;
k_e – nuosavo kapitalo kaštai;
k_d – skolinto kapitalo kaštai;
E - nuosavas kapitalas;
D – skolas kapitalas.

Skaičiuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

OV_n - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;
GP_n - metinės grynosios pajamos;
KN - kapitalizavimo norma.

Kapitalizavimo norma apskaičiuojama pagal šią formulę:

$$KN = \text{diskonto norma} - \text{paskutinių prognozuojamų metų augimo koeficientas}$$

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

RDV – pajamų iš objekto pardavimo dabartinė (išėjimo) vertė;
OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;
r – diskonto norma;
n – periodas.

Dabartinė kapitalo gražos rinkos vertė apskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Grynųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);

- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuoja esama ir istorine informacija apie Vilniaus mieste prekybos paskirties patalpų rinką bei, vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;
- Tipinėse nuomos sutartyse nuomos mokesčio kėlimo didėjimas dažniausiai siejamas su konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis) pateikiamas 5.5.1 lentelėje. Finansų ministerijos pateikiamo prognozės ketveriems metams, vertintojas daro prielaidą, kad penktais metais išliks toks pats suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis išliks kaip ir ketvirtais metais.

Makroekonominiai rodikliai

5.5.1 lentelė

Rodiklio pavadinimas	2015	2016	2017	2018	2019
	pokytis, procentais				
1. BVP defliatorius	0,4	1,1	2,0	2,3	2,3
2. Namų ūkiu vartojimo išlaidų defliatorius	-0,9	0,7	2,2	2,5	2,5
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	1,3	2,0	2,0	2,0	2,0
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	-4,0	-2,1	2,0	2,0	2,0
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	-6,9	-3,0	2,5	2,3	2,3
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	-0,7	0,7	2,2	2,5	2,5

Šaltinis: http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika, žiūrėta 2016-07-19

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir patalpų savininkas vadovausis sandėliavimo ir garažų paskirties pastatų/patalpų rinkoje priimtūnoms ir daugiausiai paplitusioms sąlygoms, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynujų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data.
- Periodo pabaigoje (5 metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

I. Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į objekto dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už paprą nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Pajamų kitimo tendencijų prognozavimas atliekamas remiantis prognozuojamu suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokyčiu (vidutinis metinis).

Buvo analizuojami Vilniaus mieste sandėliavimo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai, užregistruoti VI Registrų centro centrinėje duomenų bazėje. Prioritetas buvo teikiamas didesnio ploto, arčiau miesto centro įregistruotiems sandoriams. Atsižvelgiant į nedidelį palyginamųjų nuomos sandorių skaičių buvo nagrinėjama Vilniaus miesto dalys. Nuomos sandoriai pateikiami žemiau esančioje 5.5.2 lentelėje:

5.5.2 lentelė

Data	Turto tipas	Nuomos kaina, EUR/kv.m/mėn.	Adresas	Paskirtis	Plotas, kv.m.
2014-07	Past	2.1 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Eišiškių pl. Nr. 30..40	Sandėliavimo	337.41
2014-07	Past	4.46 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pakalnės g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	140.04
2014-06	Past	2.03 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Arimų g. Nr. 10..20	Sandėliavimo	474.3
2015-04	Past	1.7408 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Dariaus ir Girėno g. Nr. 90..100	Sandėliavimo	517
2015-04	Past	2.8563 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Savanorių pr. Nr. 170..180	Sandėliavimo	700.21
2015-03	Past	3,5823	Vilniaus m. sav., Vilnius, Geologų g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	1613.93
2014-12	Past	5.44 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Verkių g. Nr. 30..40	Sandėliavimo	1170
2014-07	Past	2.1 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Eišiškių pl. Nr. 30..40	Sandėliavimo	337.41
2014-06	Past	2.03 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Arimų g. Nr. 10..20	Sandėliavimo	474.3

Analizuojant ir parenkant palyginamuosius sandorius buvo atsižvelgta į skirtingą patalpų buvimo vietą (arčiau miesto centro, engvai nusakoma vieta, patogus privažiavimas), plotą (optimalus ir paklausą rinkoje turintis patalpų bendras plotas) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobiliams statyti) įtakančius turto nuomos kainą.

Vertinamų patalpų nuomos kaina buvo nustatyta remiantis panašaus ploto, turto tipas - pastatas, arčiau miesto centro registruotais sandėliavimo paskirties pastatų nuomos sandoriais. Buvo pasirinktas nuomos sandoris Vilniaus m. Savanorių per. **2,8563 eur/kv.m/mėn. bendras plotas - 700,21 kv.m.**

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos

5.5.3 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Sandėlis	857,91	2,86	2 454	29 443
Bendrosios pajamos, EUR (R):			29 443	

Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms pastato savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis nustatytas atsižvelgiant į Vilniaus mieste taikomus NT mokesčio tarifus ir sudaro 1 proc. nuo mokesstinės vertės.
- Vertinamo objekto mokesstinė vertė masiniu būdu nebuvo nustatyta. Turto vertintojai rėmėsi vidutine rinkos verte pateikta NTRCDB išrašė. Vidutinė rinkos vertė: 83121 Eur. Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-02-28.



Pradžiai: [Turtas ir apribojimai](#) [Nekilnojamojo turto vertinimas](#) / [NT vertinimas valstybės reikmėms](#)

Mokestinės vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalus objekto numeris: **1098-5022-0018** (pvz: 2198-5002-1019 0004)

Išvalyti

Ieškoti

Atgal

Nepavyko rasti daikto unikaliu numeriu 1098-5022-0018 arba masinio vertinimo būdu jo mokesstinė vertė nenustatyta.

Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp. Žiūrėta: 2016 07 19

- Vertinamų patalpų NT mokestis yra 83121 Eur x 1 proc. = 831 Eur.

Žemės mokesčio skaičiavimas:

Kadangi VŠĮ Vilniaus universitetas patikėjimo teise valdo 0,4814 ha ploto žemė sklypo dalį. Žemės sklype yra keli pastatai, pagal bendrą pastatų plotą, proporcingai išskaičiuojama sklypo dalis, tenkanti vertinamam pastatui:

Eil.Nr.	Pastatų plotas, kv.m
1	857,91
2	364,90
3	195,36
4	136,31
Viso	1554,48

1554,48 kv.m (bendras pastatų plotas)	48,14 arai (sklypo dalies plotas)
857,91 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	26,57 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
364,90 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	11,30 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
195,36 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	6,05 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
136,31 kv.m.(vertinamo pastato plotas)	4,22 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)

Vertinamam pastatui tenkanti sklypo dalis sudaro 0,2657 ha (iš 0,4814 ha), todėl skaičiuojame žemės mokestį, tenkantį šiai sklypo daliai.

Žemės mokestis skaičiuojamas pagal žemiau pateiktą skaičiuoklę (pateikta 5.5.4 lentelėje):



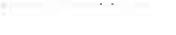





5.5.4 lentelė

Žemės mokesčio skaičiuoklė

[Aprašymas](#)

Iveskite duomenis žemės sklypo mokesčiui apskaičiuoti:

* — šiuos laukus privalote užpildyti

Žemės sklypo paskirties grupė*	Visos kitos paskirtys  
Žemės sklypo (dalies) plotas hektarais	0,2657
2012 m. žemės sklypo (dalies) mokesstinė vertė	 EUR  
2013 m. ir vėlesnių metų žemės sklypo (dalies) mokesstinė vertė*	89381 EUR  
Turimų žemės sklypų mokesčines vertes rasite čia	
Savivaldybė, kurios teritorijoje yra žemės sklypas	Vilniaus m. sav. 
Žemės mokesčio tarifas (procentais)*	0,3 pasirinkti iš sąrašo
Informaciją apie savivaldybių, kurios nustatė žemės mokesčio tarifą pagal žemės verčių zonas, teritorijų pasiskirstymą pagal žemės verčių zonas rasite čia	
Skaičiuoti Valyti	

2012 m. apskaičiuota žemės sklypo mokesčio suma: 

Pereinamuoju laikotarpiu apskaičiuota žemės mokesčio suma: 

2013 m.	926 Lt (268,19 EUR)
2014 m.	926 Lt (268,19 EUR)
2015 m.	268 EUR
2016 m.	268 EUR
2017 m.	268 EUR
2018 ir vėlesniais metais apskaičiuota žemės mokesčio suma (netaikant pereinamojo laikotarpio nuostatų)	268 EUR

Šaltinis: http://www.vmi.lt/cms/zemes-mokescio-skaiciuokle#_48_INSTANCE_ZtqdCq8uBCn0=Default.aspx, žiūrėta 2016-07-19.

-Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikovą), kurios pateiktais duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 280 Eur (BTA draudimas).

Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdosa“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų (pateikta 5.5.5 lentelėje);

5.5.5 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdosa“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdosa“ duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų (pateikta 5.5.6 lentelėje).

5.5.6 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstrukcijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdosa“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurių sudaro du komponentai:

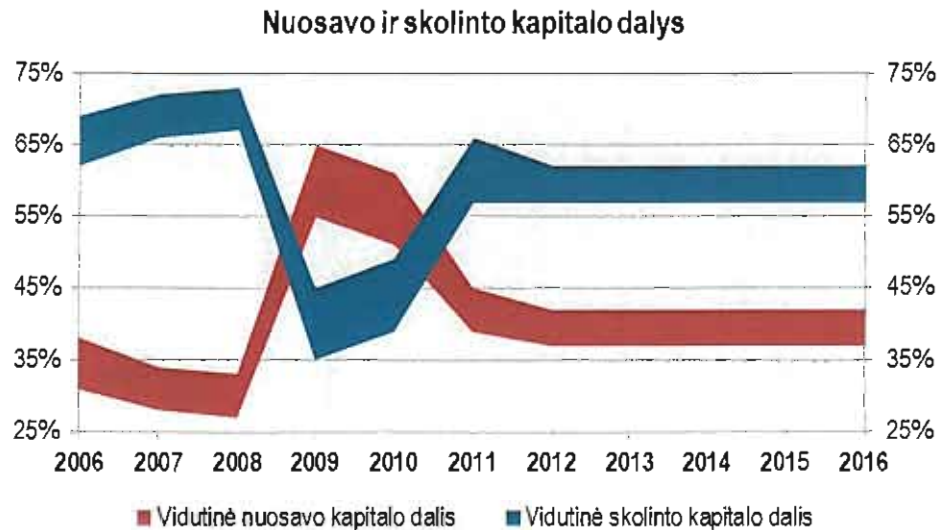
- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

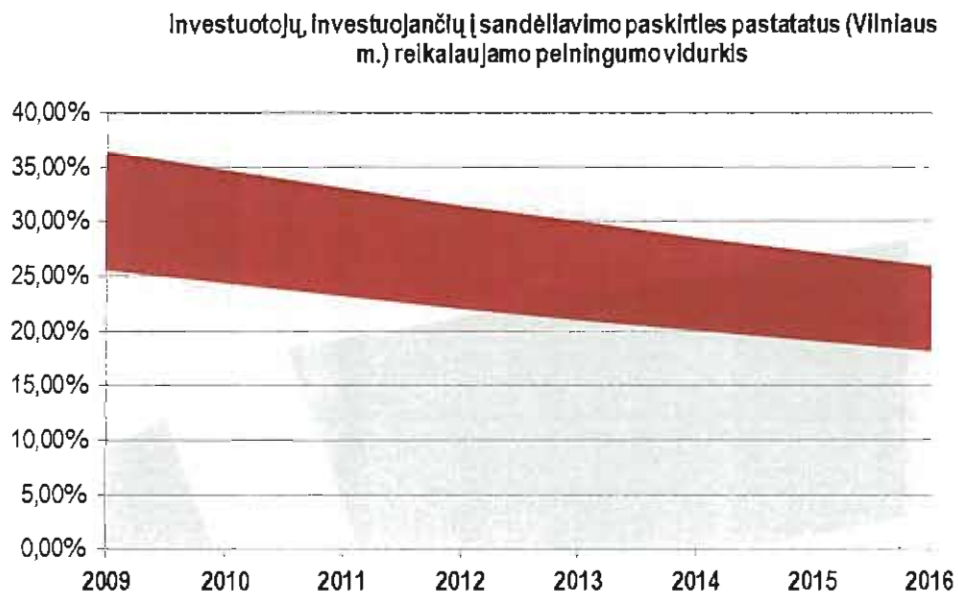
$$d = SKK \times SKD + NKK \times NKD$$

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

- Remiantis rinkos duomenimis (UAB „Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, vertinimo atveju garažų ir sandėliavimo paskirties patalpų reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinto kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis (laikotarpis nuo 2015-06 iki 2016-05), remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,88 proc. (paskolos iki 1 mln. eurų fiksuojant pradinę normą).

Paskolų eurais euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos

5.5.7 lentelė

Paskolų ne finansų bendrovėms

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis iki 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	1	2=4+6	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
			7	8=10+12	9	10	11	12
2015 06	2,57	382	3,09	109,9	3,02	105,7	4,91	4,2
2015 07	2,4	336,2	2,9	103,3	2,85	99,5	4,32	3,8
2015 08	2,42	230,2	2,8	83,5	2,78	81	3,44	2,4
2015 09	1,93	387,4	2,98	98,9	2,92	92,7	3,86	6,3
2015 10	2,76	259,8	2,91	98,1	2,89	89,9	3,05	8,2
2015 11	2,81	230,7	2,93	92,5	2,91	88,4	3,21	4,1
2015 12	2,19	630,3	2,97	102,7	2,92	98,3	4,04	4,4
2016 01	2,15	439,1	3,03	74,3	2,99	70,7	3,82	3,6
2016 02	2,33	281,6	2,55	115,3	2,52	109,3	3,07	6
2016 03	3,08	360,1	2,89	137,3	2,89	132	2,83	5,2
2016 04	2,17	450,3	2,74	121	2,61	108,4	3,82	12,6
2016 05	2,04	532,1	2,71	138,4	2,69	131,1	3,17	7,3

Vidurkis: **2,88**

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt; žiūrėta 2016-07-19.

Diskonto normos skaičiavimo rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje 5.5.8 lentelėje:

Pastatas – sandėlis 857,91 kv.m. (u.nr. 1098-5022-0018) adresas Vilnius, Mokslininkų g. 16

Diskonto normos apskaičiavimas

5.5.8 lentelė

Diskonto norma	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis	Reikalaujamas pelningumas	Dalis	Pelningumas
10,53 %	40 proc.	22 %	60 proc.	2,88%
	8,8 %		1,73 %	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas

5.5.9 lentelė

Diskonto norma (D)	10,53%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	8,03%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto (didesnio ploto (virš 500 kv.m.), sąlyginai netoli miesto centro) nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus m. rinkoje sudaro 16,66 proc. (dviejų mėnesių negautos pajamos) pirmais metais ir 8,33 procento (vieno mėnesio negautos pajamos (žr. lentelę 5.5.11) vėlesniais periodais (metais), kurių neužimtumo (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

$$100 \text{ proc. (metų pajamos) / 12 mėn.} = 8,33 \text{ proc. (vieno mėnesio negautos pajamos)}$$

Sandėliavimo paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.5.10 lentelė

Data	Turto tipas	Nuomos kaina, EUR/kv.m/mėn.	Adresas	Paskirtis	Plotas, kv.m.	Neužimtumas mėnesiais
2014-06	Past	2.03 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Arimų g. Nr. 10..20	Sandėliavimo	474.3	2 mėn.
2015-04	Past	2.8563 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Savanorių pr. Nr. 170..180	Sandėliavimo	700.21	2 mėn.
2014-12	Past	5.44 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Verkių g. Nr. 30..40	Sandėliavimo	1170.00	1 mėn.

Grynųjų pajamų apskaičiavimas

5.5.11 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,2%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	29 443,47 EUR	29 649,58 EUR	30 301,87 EUR	30 968,51 EUR	31 742,72 EUR
Draudimas (B)	-280,00 EUR	-281,96 EUR	-288,16 EUR	-294,50 EUR	-301,87 EUR
NT mokestis (C)	-831,21 EUR	-831,21 EUR	-831,21 EUR	-831,21 EUR	-831,21 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-268 EUR	-268,00 EUR	-268,00 EUR	-268,00 EUR	-268,00 EUR
Turto valdymo išlaidos, EUR (e)	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-2 355 EUR	-2 372 EUR	-2 424 EUR	-2 477 EUR	-2 539 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-2 944 EUR	-2 965 EUR	-3 030 EUR	-3 097 EUR	-3 174 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	16,66%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-4 905 EUR	-2 470 EUR	-2 524 EUR	-2 580 EUR	-2 644 EUR
Grynosios pajamos (H)	17 859 EUR	20 462 EUR	20 936 EUR	21 421 EUR	21 984 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.5.12 lentelė

Grynosios pajamos (penktais metais), EUR (H5)	21 984
Kap. norma, % (K)	8,03
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	273 841

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.5.13 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	17 859	20 462	20 936	21 421	21 984
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)	273 841				
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	17 859	20 462	20 936	21 421	295 825
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9047	0,8186	0,7406	0,6701	0,6062
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	16 158	16 749	15 505	14 353	179 338
Objekto vertė, EUR (V)	242 105				

* I objekto vertė įskaičiuota ir žemės sklypo dalies nuomos/panaudos teisių vertė.

Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu, yra 242 000 Eur (du šimtai keturiasdešimt du tūkstančiai eurų).

II. Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į pastato dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už papų nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Pajamų kitimo tendencijų prognozavimas atliekamas remiantis prognozuojamu suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokyčiu (vidutinis metinis).

Buvo analizuojami Vilniaus mieste garažų paskirties pastatų nuomos sandoriai, užregistruoti VĮ Registrų centro centrinėje duomenų bazėje Vilniaus mieste. Prioritetas buvo teikiamas pastatams virš 100 kv.m. ploto, arčiau miesto centro įregistruotiems sandoriams. Nuomos sandoriai pateikiami žemiau esančioje 5.5.14 lentelėje:

5.5.14 lentelė

Data	Turto tipas	Nuomos kaina, EUR/kv.m/mėn.	Adresas	Paskirtis	Plotas, kv.m.
2015-06	Past	3.1639 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Dariaus ir Girėno g. Nr. 20..30	Garažų	135.91
2015-09	Past	2.41 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Konarskio g. Nr. 40..50	Garažų	497.06
2015-05	Past	4 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Konarskio g. Nr. 40..50	Garažų	106.12
2014-11	Past	3.63 Eur/m ² /mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Švitrigailos g. Nr. 1..10	Garažų	79.52

Analizuojant ir parenkant palyginamuosius sandorius buvo atsižvelgta į skirtingą patalpų buvimo vietą (lengvai nusakoma vieta, patogus privažiavimas), plotą (optimalus ir paklausą rinkoje turintis patalpų bendras plotas) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobiliams statyti) įtakančius turto nuomos kainą.

Vertinamo pastato prognozuojama nuomos kaina buvo nustatyta apskaičiuojant trijų pasirinktų (virš 100 kv.m.) palyginamųjų nuomos kainų vidurkį (žr. 5.5.14 lentelę).

$(3,16 + 2,41 + 4)/3 = 3,20$ Eur/kv.m/mėn. Metinių pajamų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančioje 5.5.15 lentelėje.

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos


5.5.15 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Garažas	364,9	3,20	1 168	14 012
Bendrosios pajamos, EUR (R):				14 012


Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms pastato savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:


- Nekilnojamojo turto mokestis skaičiuojamas nuo Registrų centro puslapyje pateiktų pastatų mokesčių verčių:




REGISTRŲ CENTRAS




Turtas ir apribojimai



Juridiniai asmenys



Adresai



Gyventojai

[Pratėjia](#) / [Turtas ir apribojimai](#) / [Nekilnojamojo turto vertinimas](#) / [NT vertinimas valstybės reikmėms](#)

Mokestinės vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalus objekto numeris: **1098-4017-2016** (pvz: 2198-8002-1019-0004)

Išvalyti **Ieškoti** **Atgal**

Unikalus numeris: 1098-4017-2016
Mokestinė vertė: 40800 Eur

Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp. Žiūrėta: 2016 07 19

- Nekilnojamojo turto mokestis nustatytas atsižvelgiant į Vilniaus mieste taikomus NT mokesčio tarifus ir sudaro 1 proc. nuo mokesstinės vertės.
- Vertinamų patalpų NT mokestis yra 40800 Eur x 1 proc. = 408 Eur.
- <http://www.vilnius.lt/index.php?2017940511>, žiūrėta 2016-07-19

Žemės mokesčio skaičiavimas:

Kadangi VŠĮ Vilniaus universitetas patikėjimo teise valdo 0.4814 ha ploto žemės sklypo dalį. Žemės sklype yra daugiau pastatų, pagal bendrą pastatų plotą, proporcingai išskaičiuojama sklypo dalis, tenkanti vertinamam pastatui:

Eil.Nr.	Pastatų plotas, kv.m
1	857,91
2	364,90
3	195,36
4	136,31
Viso	1554,48

1554,48 kv.m (bendras pastatų plotas)	48,14 arai (sklypo dalies plotas)
857,91 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	26,57 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
364,90 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	11,30 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
195,36 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	6,05 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
136,31 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	4,22 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)

Vertinamam pastatui tenkanti sklypo dalis sudaro 0,1130 ha (iš 0,4814 ha), todėl skaičiuojame žemės mokestį, tenkantį šiai sklypo daliai

- Žemės mokestis skaičiuojamas pagal žemiau pateiktą skaičiuoklę (pateikta 5.5.16 lentelėje):

5.5.16 lentelė

Žemės mokesčio skaičiuoklė

Aprašymas

Įveskite duomenis žemės sklypo mokesčiui apskaičiuoti:

* — šiuos laukus privalote užpildyti

Žemės sklypo paskirties grupė*

Žemės sklypo (dalies) plotas hektarais

2012 m. žemės sklypo (dalies) mokesstinė vertė

2013 m. ir vėlesnių metų žemės sklypo (dalies) mokesstinė vertė*

[Turimų žemės sklypų mokesčines vertes rasite čia](#)

Savivaldybė, kurios teritorijoje yra žemės sklypas

Žemės mokesčio tarifas (procentais)*

[Informaciją apie savivaldybių, kurios nustatė žemės mokesčio tarifą pagal žemės verčių zonas, teritorijų pasiskirstymą pagal žemės verčių zonas rasite čia](#)

Visos kitos paskirtys

0,1130

EUR

38013

EUR

Vilniaus m. sav.

0,3 [pasirinkti iš sąrašo](#)

Skaičiuoti Valyti

2012 m. apskaičiuota žemės sklypo mokesčio suma:

?

Pereinamuoju laikotarpiu apskaičiuota žemės mokesčio suma:

?

2013 m. 394 Lt (114,11 EUR)

2014 m. 394 Lt (114,11 EUR)

2015 m. 114 EUR

2016 m. 114 EUR

2017 m. 114 EUR

2018 ir vėlesniais metais apskaičiuota žemės mokesčio suma (netaikant pereinamojo laikotarpio nuostatų) 114 EUR

Šaltinis: http://www.vmi.lt/cms/zemes-mokescio-skaiciuokle#_48_INSTANCE_ZtqdCq8uBCn0_Default.aspx, žiūrėta 2016-07-19.

-Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikovą), kurios pateiktais duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 150 Eur (BTA draudimas).

Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų (pateikta 5.5.17 lentelėje);

5.5.17 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdos“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“ ir UAB „Inreal pastatų priežiūra“ ir kt. įmonių duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų (pateikta 5.5.18 lentelėje).

5.5.18 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstrukcijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdos“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurių sudaro du komponentai:

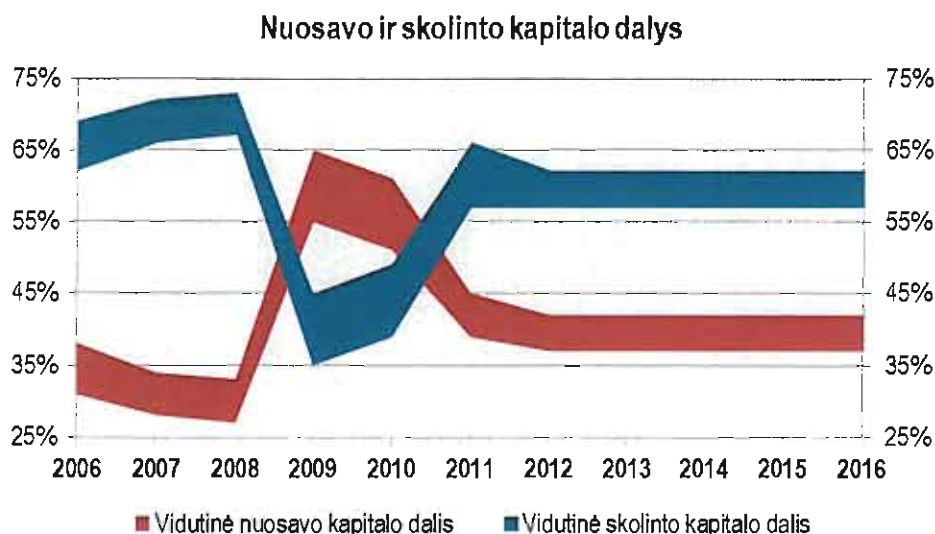
- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

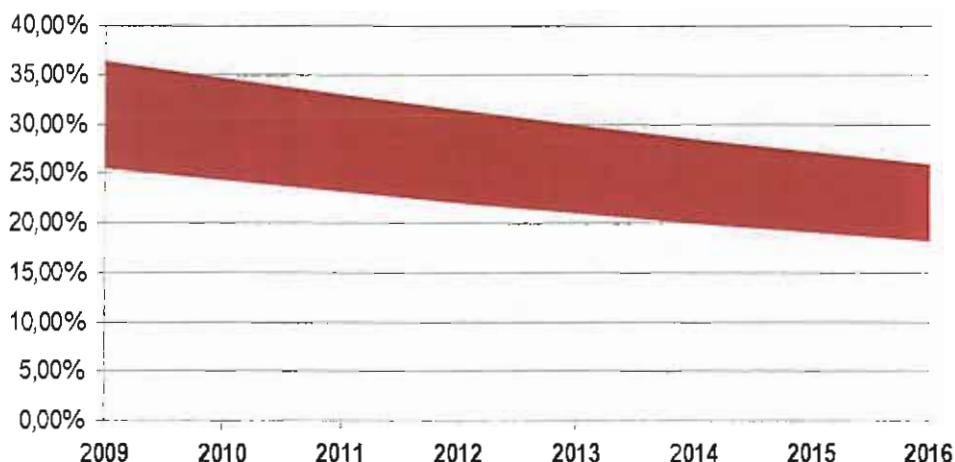
Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

- Remiantis rinkos duomenimis (UAB Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, vertinimo atveju garažų ir sandėliavimo paskirties patalpų reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

**Investuotojų, investuojančių į garažo paskirties pastatus (Vilniaus m.)
 reikalaujamo pelningumo vidurkis**



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinto kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis (laikotarpis nuo 2015-06 iki 2016-05), remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,88 proc. (paskolos iki 1 mln. eurų fiksuojant pradinę normą).

Paskolų euraiš euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos

5.5.19 lentelė

Paskolų ne finansų bendrovėms

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis iki 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	1	2=4+6	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
			7	8=10+12	9	10	11	12
2015 06	2,57	382	3,09	109,9	3,02	105,7	4,91	4,2
2015 07	2,4	336,2	2,9	103,3	2,85	99,5	4,32	3,8
2015 08	2,42	230,2	2,8	83,5	2,78	81	3,44	2,4
2015 09	1,93	387,4	2,98	98,9	2,92	92,7	3,86	6,3
2015 10	2,76	259,8	2,91	98,1	2,89	89,9	3,05	8,2
2015 11	2,81	230,7	2,93	92,5	2,91	88,4	3,21	4,1
2015 12	2,19	630,3	2,97	102,7	2,92	98,3	4,04	4,4
2016 01	2,15	439,1	3,03	74,3	2,99	70,7	3,82	3,6
2016 02	2,33	281,6	2,55	115,3	2,52	109,3	3,07	6
2016 03	3,08	360,1	2,89	137,3	2,89	132	2,83	5,2
2016 04	2,17	450,3	2,74	121	2,61	108,4	3,82	12,6
2016 05	2,04	532,1	2,71	138,4	2,69	131,1	3,17	7,3
Vidurkis:			2,88					

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt; žiūrėta 2016-07-19.

Diskonto normos skaičiavimo rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje 5.5.20 lentelėje:

Pastatas – garažas 364,90 kv.m. (u.nr. 1098-4017-2016) adresas Vilnius, Mokslininkų g. 22

Diskonto normos apskaičiavimas

5.5.20 lentelė

Diskonto norma	Nuosavos kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis	Reikalaujamas pelningumas	Dalis	Pelningumas
10,53 %	40 proc.	22 %	60 proc.	2,88%
	8,8 %		1,73 %	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas

5.5.21 lentelė

Diskonto norma (D)	10,53%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	8,03%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto (didesnio ploto (virš 500 kv.m.), sąlyginai netoli miesto centro) nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus m. rinkoje sudaro 16,66 proc. (dviejų mėnesių negautos pajamos) pirmais metais ir 8,33 procento (vieno mėnesio negautos pajamos (žr. lentelę 5.5.23) vėlesniais periodais (metais), kurių neužimtumo (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

100 proc. (metų pajamos) / 12 mėn. = 8,33 proc. (vieno mėnesio negautos pajamos)

Garažo paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.5.22 lentelė

Data	Turto tipas	Nuomos kaina, EUR/kv.m/mėn.	Adresas	Paskirtis	Plotas, kv.m.	Neužimtumas mėnesiais
2015-06	Past	3.1639 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Dariaus ir Girėno g. Nr. 20..30	Garažų	135.91	2 mėn.
2015-09	Past	2.41 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Konarskio g. Nr. 40..50	Garažų	497.06	2 mėn.
2014-11	Past	3.63 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Švitrigailos g. Nr. 1..10	Garažų	79,52	1 mėn.

Grynųjų pajamų apskaičiavimas

5.5.23 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,2%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	14 012,16 EUR	14 110,25 EUR	14 420,67 EUR	14 737,93 EUR	15 106,37 EUR
Draudimas (B)	-150,00 EUR	-151,05 EUR	-154,37 EUR	-157,77 EUR	-161,71 EUR
NT mokestis (C)	-408,00 EUR	-408,00 EUR	-408,00 EUR	-408,00 EUR	-408,00 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-114 EUR	-114,00 EUR	-114,00 EUR	-114,00 EUR	-114,00 EUR
Turto valdymo išlaidos, EUR (e)	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-701 EUR	-706 EUR	-721 EUR	-737 EUR	-755 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-1 401 EUR	-1 411 EUR	-1 442 EUR	-1 474 EUR	-1 511 EUR
Negautos pajamos, proc. (g)	16,66%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-2 334 EUR	-1 175 EUR	-1 201 EUR	-1 228 EUR	-1 258 EUR
Grynosios pajamos (H)	8 904 EUR	10 145 EUR	10 380 EUR	10 620 EUR	10 898 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.5.24 lentelė

Grynosios pajamos (penktais metais), EUR (H5)	10 898
Kap. norma, % (K)	8,03
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	135 756

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.5.25 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	8 904	10 145	10 380	10 620	10 898
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)			135 756		
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	8 904	10 145	10 380	10 620	146 655
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9047	0,8186	0,7406	0,6701	0,6062
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	8 056	8 305	7 687	7 116	88 907
Objekto vertė, EUR (V)			120 071		

Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.

*[objekto kainą įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu, yra 120 000 Eur (vienas šimtas dvidešimt tūkstančių eurų).

III. Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į pastato dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už paprą nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Pajamų kitimo tendencijų prognozavimas atliekamas remiantis prognozuojamu suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokyčiu (vidutinis metinis).

Buvo analizuojami Vilniaus mieste įvykę garažo paskirties pastatų nuomos sandoriai, užregistruoti VĮ Registrų centro centrinėje duomenų bazėje Vilniaus mieste. Prioritetas buvo teikiamas virš 100 kv.m. ploto, arčiau miesto centro įregistruotiems sandoriams. Atsižvelgiant į nedidelį palyginamųjų nuomos sandorių skaičių buvo nagrinėjamos visos Vilniaus miesto dalys. Nuomos sandoriai pateikiami žemiau esančioje 5.5.26 lentelėje:

5.5.26 lentelė:

Data	Turto tipas	Nuomos kaina, EUR/kv.m/mėn.	Adresas	Paskirtis	Plotas, kv.m.
2015-06	Past	3.1639 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Dariaus ir Girėno g. Nr. 20..30	Garažų	135.91
2015-09	Past	2.41 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Konarskio g. Nr. 40..50	Garažų	497.06
2015-05	Past	4 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Konarskio g. Nr. 40..50	Garažų	106.12
2014-11	Past	3.63 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Švitrigailos g. Nr. 1..10	Garažų	79.52

Analizuojant ir parenkant palyginamuosius sandorius buvo atsižvelgta į skirtingą patalpų buvimo vietą (lengvai nusakoma vieta, patogus privažiavimas), plotą (optimalus ir paklausą rinkoje turintis patalpų bendras plotas) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobiliams statyti) įtakojančius turto nuomos kainą.

Vertinamo pastato prognozuojama nuomos kaina buvo nustatyta apskaičiuojant trijų pasirinktų (virš 100 kv.m.) palyginamųjų nuomos kainų vidurkį (žr. 5.5.26 lentelę).

$(3,16 + 2,41 + 4)/3 = 3,20$ Eur/kv.m/mėn. Metinių pajamų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančioje 5.5.27 lentelėje.

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos

5.5.27 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Garažas	195,36	3,20	625	7 502
Bendrosios pajamos, EUR (R):				7 502

Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms pastato savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis nustatytas atsižvelgiant į Vilniaus mieste taikomus NT mokesčio tarifus ir sudaro 1 proc. nuo mokestinės vertės.
- Nekilnojamojo turto mokestis skaičiuojamas nuo Registrų centro puslapyje pateiktų pastatų mokestinių verčių:



Pradžiai / Turtas ir apribojimai / Nekilnojamojo turto vertinimas / NT vertinimas valstybės reikmėms

Mokestinės vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalus objekto numeris: **1098-4017-2027** (pvz: 2198-8002-1019-0004)

Išvalyti **Ieškoti** **Atgal**

Unikalus numeris: 1098-4017-2027

Mokestinė vertė: 23500 Eur

Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp. Žiūrėta: 2016 07 19

- Vertinamų patalpų NT mokestis yra 23500 Eur x 1 proc. = 235 Eur.
- <http://www.vilnius.lt/index.php?2017940511>, žiūrėta 2016-07-19

Žemės mokesčio skaičiavimas:

Kadangi VŠĮ Vilniaus universitetas patikėjimo teise valdo 0.4814 ha ploto žemė sklypo dalį. Žemės sklype yra keli pastatai, pagal bendrą pastatų plotą, proporcingai išskaičiuojama sklypo dalis, tenkanti vertinamam pastatui:

Eil.Nr.	Pastatų plotas, kv.m
1	857,91
2	364,90
3	195,36
4	136,31
Viso	1554,48

1554,48 kv.m (bendras pastatų plotas)	48,14 arai (sklypo dalies plotas)
857,91 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	26,57 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
364,90 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	11,30 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
195,36 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	6,05 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
136,31 kv.m.(vertinamo pastato plotas)	4,22 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)

Vertinamam pastatui tenkanti sklypo dalis sudaro 0,0605 ha (iš 0,4814 ha), todėl skaičiuojame žemės mokestį, tenkantį šiai sklypo daliai

- Žemės mokestis skaičiuojamas pagal žemiau pateiktą skaičiuoklę (pateikta 5.5.28 lentelėje):




5.5.28 lentelė



Žemės mokesčio skaičiuoklė

[Aprašymas](#)

Įveskite duomenis žemės sklypo mokesčiui apskaičiuoti:

* — šiuos laukus privalote užpildyti

Žemės sklypo paskirties grupė*	Visos kitos paskirtys	<input type="text" value="v"/>	
Žemės sklypo (dalies) plotas hektarais	0,0605		
2012 m. žemės sklypo (dalies) mokestinė vertė		EUR	
2013 m. ir vėlesnių metų žemės sklypo (dalies) mokestinė vertė*	20352	EUR	
Turimų žemės sklypų mokestines vertes rasite čia			
Savivaldybė, kurios teritorijoje yra žemės sklypas	Vilniaus m. sav.	<input type="text" value="v"/>	
Žemės mokesčio tarifas (procentais)*	0,3	pasirinkti iš sąrašo	
Informaciją apie savivaldybių, kurios nustatė žemės mokesčio tarifą pagal žemės verčių zonas, teritorijų pasiskirstymą pagal žemės verčių zonas rasite čia			
Skaičiuoti		Valyti	

2012 m. apskaičiuota žemės sklypo mokesčio suma:	<input type="text" value=""/>	
Pereinamuoju laikotarpiu apskaičiuota žemės mokesčio suma:	<input type="text" value=""/>	
2013 m.	211 Lt (61,11 EUR)	
2014 m.	211 Lt (61,11 EUR)	
2015 m.	61 EUR	
2016 m.	61 EUR	
2017 m.	61 EUR	
2018 ir vėlesniais metais apskaičiuota žemės mokesčio suma (netaikant pereinamojo laikotarpio nuostatų)	61 EUR	

- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikova), kurios pateiktas duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 120 Eur (BTA draudimas).

Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdosa“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų (pateikta 5.5.29 lentelėje);

5.5.29 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdosa“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“ ir UAB „Inreal pastatų priežiūra“ ir kt. įmonių duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų (pateikta 5.5.30 lentelėje).

5.5.30 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstrukcijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdosa“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurių sudaro du komponentai:

- skolinio kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinio kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

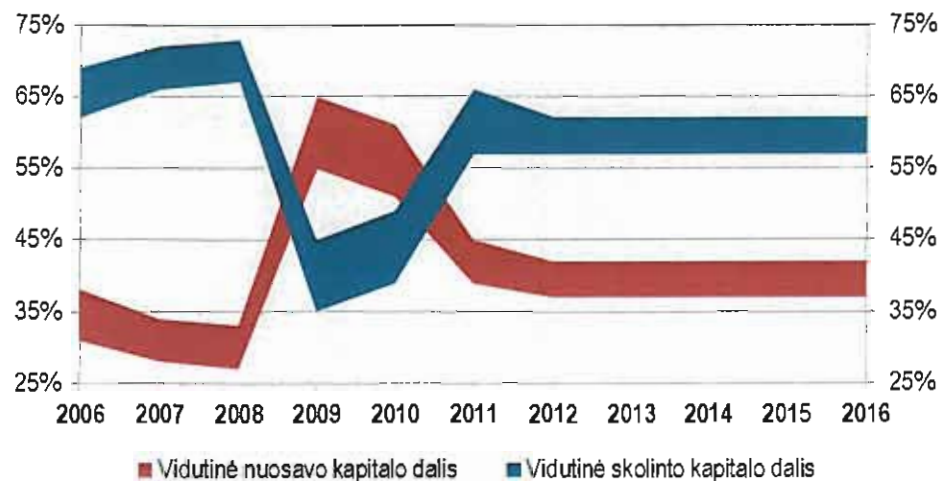
Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

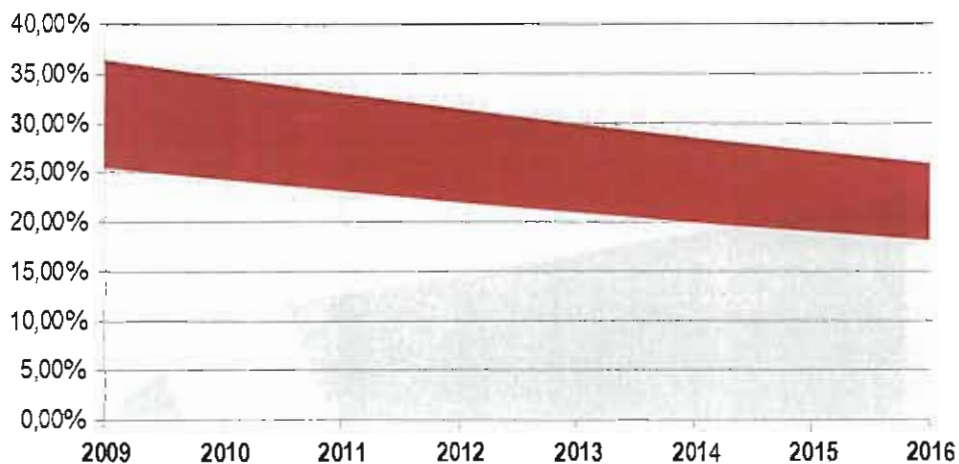
- Remiantis rinkos duomenimis (UAB „Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalys



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, vertinimo atveju garažų ir sandėliavimo paskirties patalpų reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

Investuotojų, investuojančių į garažo paskirties pastatus (Vilniaus m.) reikalaujamo pelningumo vidurkis



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinto kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis (laikotarpis nuo 2015-06 iki 2016-05), remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,88 proc. (paskolos iki 1 mln. eurų fiksuojant pradinę normą).

Paskolų eurais euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos

5.5.31 lentelė

Paskolų ne finansų bendrovėms

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis iki 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	1	2=4+6	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
			7	8=10+12	9	10	11	12
2015 06	2,57	382	3,09	109,9	3,02	105,7	4,91	4,2
2015 07	2,4	336,2	2,9	103,3	2,85	99,5	4,32	3,8
2015 08	2,42	230,2	2,8	83,5	2,78	81	3,44	2,4
2015 09	1,93	387,4	2,98	98,9	2,92	92,7	3,86	6,3
2015 10	2,76	259,8	2,91	98,1	2,89	89,9	3,05	8,2
2015 11	2,81	230,7	2,93	92,5	2,91	88,4	3,21	4,1
2015 12	2,19	630,3	2,97	102,7	2,92	98,3	4,04	4,4
2016 01	2,15	439,1	3,03	74,3	2,99	70,7	3,82	3,6
2016 02	2,33	281,6	2,55	115,3	2,52	109,3	3,07	6
2016 03	3,08	360,1	2,89	137,3	2,89	132	2,83	5,2
2016 04	2,17	450,3	2,74	121	2,61	108,4	3,82	12,6
2016 05	2,04	532,1	2,71	138,4	2,69	131,1	3,17	7,3
Vidurkis:			2,88					

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt; žiūrėta 2016-07-19.

Pastatas – garažas 195,36 kv.m. (u.nr. 1098-4017-2027) adresas Vilnius, Mokslininkų g. 22

Diskonto normos apskaičiavimas

5.5.32 lentelė

Diskonto norma	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis	Reikalaujamas pelningumas	Dalis	Pelningumas
10,53 %	40 proc.	22 %	60 proc.	2,88%
	8,8 %		1,73 %	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas

5.5.33 lentelė

Diskonto norma (D)	10,53%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	8,03%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto (didesnio ploto (virš 500 kv.m.), sąlyginai netoli miesto centro) nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus m. rinkoje sudaro 16,66 proc. (dviejų mėnesių negautos pajamos) pirmais metais ir 8,33 procento (vieno mėnesio negautos pajamos (žr. lentelę 5.5.11) vėlesniais periodais (metais), kurių neužimtumo (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

$100 \text{ proc. (metų pajamos) / 12 mėn.} = 8,33 \text{ proc. (vieno mėnesio negautos pajamos)}$

Garažo paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.5.34 lentelė

Data	Turto tipas	Nuomos kaina, EUR/kv.m/mėn.	Adresas	Paskirtis	Plotas, kv.m.	Neužimtumas mėnesiais
2015-06	Past	3.1639 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Dariaus ir Girėno g. Nr. 20..30	Garažų	135.91	2 mėn.
2015-09	Past	2.41 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Konarskio g. Nr. 40..50	Garažų	497.06	2 mėn.
2014-11	Past	3.63 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Švitrigailos g. Nr. 1..10	Garažų	79,52	1 mėn.

Grynujų pajamų apskaičiavimas

5.5.35 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,2%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	7 501,82 EUR	7 554,34 EUR	7 720,53 EUR	7 890,38 EUR	8 087,64 EUR
Draudimas (B)	-120,00 EUR	-120,84 EUR	-123,50 EUR	-126,22 EUR	-129,37 EUR
NT mokestis (C)	-235,00 EUR	-235,00 EUR	-235,00 EUR	-235,00 EUR	-235,00 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-61 EUR	-61,00 EUR	-61,00 EUR	-61,00 EUR	-61,00 EUR
Turto valdymo išlaidos, EUR (e)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-263 EUR	-264 EUR	-270 EUR	-276 EUR	-283 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-750 EUR	-755 EUR	-772 EUR	-789 EUR	-809 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	16,66%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-1 250 EUR	-629 EUR	-643 EUR	-657 EUR	-674 EUR
Grynosios pajamos (H)	4 823 EUR	5 489 EUR	5 616 EUR	5 746 EUR	5 897 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.5.36 lentelė

Grynosios pajamos (penktais metais), EUR (H5)	5 897
Kap. norma, % (K)	8,03
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	73 454

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.5.37 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	4 823	5 489	5 616	5 746	5 897
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)	73 454				
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	4 823	5 489	5 616	5 746	79 351
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9047	0,8186	0,7406	0,6701	0,6062
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	4 364	4 493	4 159	3 850	48 105
Objekto vertė, EUR (V)	64 971				

Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.

*[objekto kainą įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu, yra **65 000 Eur (šešiasdešimt penki tūkstančiai eurų)**.

IV. Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į pastato dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už paprą nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Pajamų kitimo tendencijų prognozavimas atliekamas remiantis prognozuojamu suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokyčiu (vidutinis metinis).

Buvo analizuojami Vilniaus mieste įvykę sandėliavimo paskirties pastatų nuomos sandoriai, užregistruoti VI Registrų centro centrinėje duomenų bazėje Vilniaus mieste. Prioritetas buvo teikiamas pastatams iki 500 kv.m. ploto. Atsižvelgiant į nedidelį palyginamųjų nuomos sandorių skaičių buvo nagrinėjamos visos Vilniaus miesto dalys. Nuomos sandoriai pateikiami žemiau esančioje 5.5.38 lentelėje:

5.5.38 lentelė

Data	Turto tipas	Nuomos kaina, EUR/kv.m/mėn.	Adresas	Paskirtis	Plotas, kv.m.
2014-07	Past	2.1 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Eišiškių pl. Nr. 30..40	Sandėliavimo	337.41
2014-07	Past	4.46 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pakalnės g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	140.04
2014-06	Past	2.03 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Arimų g. Nr. 10..20	Sandėliavimo	474.3
2015-10	Past	4.92 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Švitrigailos g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	58.52
2015-09	Past	2.5 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Konarskio g. Nr. 40..50	Sandėliavimo	32
2015-04	Past	3 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, S. Konarskio g. Nr. 40..50	Sandėliavimo	66.38

Analizuojant ir parenkant palyginamuosius sandorius buvo atsižvelgta į skirtingą patalpų buvimo vietą (lengvai nusakoma vieta, patogus privažiavimas), plotą (optimalus ir paklausą rinkoje turintis patalpų bendras plotas) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobiliams statyti) įtakančius turto nuomos kainą.

Vertinamo pastato prognozuojama nuomos kaina buvo nustatyta apskaičiuojant šešių nuomos kainų vidurkį (žr. 5.5.38 lentelę).

$$(2,1+4,46+2,03+4,92+2,5+3)/6 = 3,17 \text{ Eur/kv.m/mėn.}$$

Metinių pajamų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančioje 5.5.39 lentelėje.

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos

5.5.39 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Sandėlis	136,31	3,17	432	5 185
Bendrosios pajamos, EUR (R):				5 185

Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms pastato savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamos ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis nustatytas atsižvelgiant į Vilniaus mieste taikomus NT mokesčio tarifus ir sudaro 1 proc. nuo mokestinės vertės.
- Vertinamo objekto mokestinė vertė masiniu būdu nebuvo nustatyta. Turto vertintojai rėmėsi vidutine rinkos verte pateikta NTRCDB išrašė. Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-02-28. Vidutinė rinkos vertė: 25371 Eur.



Pradžiai: Turtas ir apribojimai / Nekilnojamojo turto vertinimas / NT vertinimas valstybės reikmėms

Mokestinės vertės paieška pagal unikalių numerių

Unikalius objekto numeris: 1098-4017-2038 (pvz: 2198-8002-1019:0004)

Išvalyti

Ieškoti

Atgal

Nepavyko rasti objekto unikaliu numeriu 1098-4017-2038 arba masinio vertinimo būdu jo mokestinė vertė nenustatyta

Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp. Žiūrėta: 2016 07 19

- Vertinamų patalpų NT mokestis yra 25371 Eur x 1 proc. = 254 Eur.

<http://www.vilnius.lt/index.php?2017940511>, žiūrėta 2016-07-19

Žemės mokesčio skaičiavimas:

Kadangi VŠĮ Vilniaus universitetas patikėjimo teise valdo 0,4814 ha ploto žemė sklypo dalį, Žemės sklype yra keli pastatai, pagal bendrą pastatų plotą, proporcingai išskaičiuojama sklypo dalis, tenkanti vertinamam pastatui:

Eil.Nr.	Pastatų plotas, kv.m
1	857,91
2	364,90
3	195,36
4	136,31
Viso	1554,48

1554,48 kv.m (bendras pastatų plotas)	48,14 arai (sklypo dalies plotas)
857,91 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	26,57 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
364,90 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	11,30 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
195,36 kv.m. (vertinamo pastato plotas)	6,05 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)
136,31 kv.m.(vertinamo pastato plotas)	4,22 arai (pastatui tenkanti sklypo dalis)

Vertinamam pastatui tenkanti sklypo dalis sudaro 0,0422 ha (iš 0,4814 ha), todėl skaičiuojame žemės mokestį, tenkanti šiai sklypo daliai.

- Žemės mokestis skaičiuojamas pagal žemiau pateiktą skaičiuoklę (pateikta 5.5.40 lentelėje):

5.5.40 lentelė

Žemės mokesčio skaičiuoklė

[Aprašymas](#)

Įveskite duomenis žemės sklypo mokesčiui apskaičiuoti:

* — šiuos laukus privalote užpildyti

<p>Žemės sklypo paskirties grupė*</p> <p>Žemės sklypo (dalies) plotas hektarais</p> <p>2012 m. žemės sklypo (dalies) mokestinė vertė</p> <p>2013 m. ir vėlesnių metų žemės sklypo (dalies) mokestinė vertė*</p> <p>Turimų žemės sklypų mokestines vertes rasite čia</p> <p>Savivaldybė, kurios teritorijoje yra žemės sklypas</p> <p>Žemės mokesčio tarifas (procentais)*</p> <p>Informaciją apie savivaldybių, kurios nustatė žemės mokesčio tarifą pagal žemės verčių zonas, teritorijų pasiskirstymą pagal žemės verčių zonas rasite čia</p>	<p>Visos kitos paskirtys ▼ ?</p> <p>0,0422</p> <p>EUR ▼ ?</p> <p>14196 EUR ▼ ?</p> <p>Vilniaus m. sav. ▼</p> <p>0,3 pasirinkti iš sąrašo</p>
<p>Skaiciuoti Valyti</p>	
<p>2012 m. apskaičiuota žemės sklypo mokesčio suma:</p> <p>Pereinamuoju laikotarpiu apskaičiuota žemės mokesčio suma:</p> <p>2013 m.</p> <p>2014 m.</p> <p>2015 m.</p> <p>2016 m.</p> <p>2017 m.</p> <p>2018 ir vėlesniais metais apskaičiuota žemės mokesčio suma (netaikant pereinamojo laikotarpio nuostatų)</p>	<p>? ?</p> <p>147 Lt (42,57 EUR)</p> <p>147 Lt (42,57 EUR)</p> <p>43 EUR</p> <p>43 EUR</p> <p>43 EUR</p> <p>43 EUR</p>

Šaltinis: http://www.vmi.lt/cms/zemes-mokescio-skaiciuokle#_48_INSTANCE_ZtqdCq8uBCn0_Default.aspx, žiūrėta 2016-07-19.

- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikovą), kurios pateiktais duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 100 Eur (BTA draudimas).

Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų (pateikta 5.5.41 lentelėje);

5.5.41 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdos“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“ ir UAB „Inreal pastatų priežiūra“ ir kt. įmonių duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų (pateikta 5.5.42 lentelėje).

5.5.42 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstrukcijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdos“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurių sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

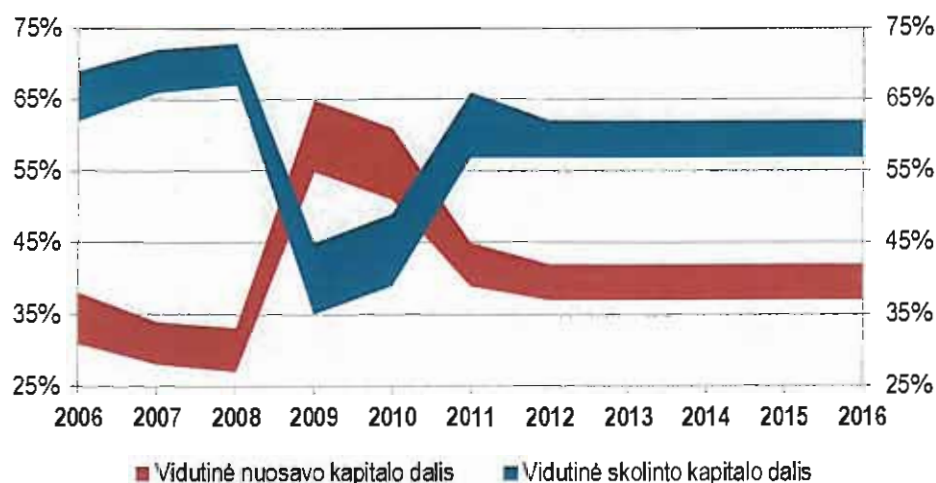
Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

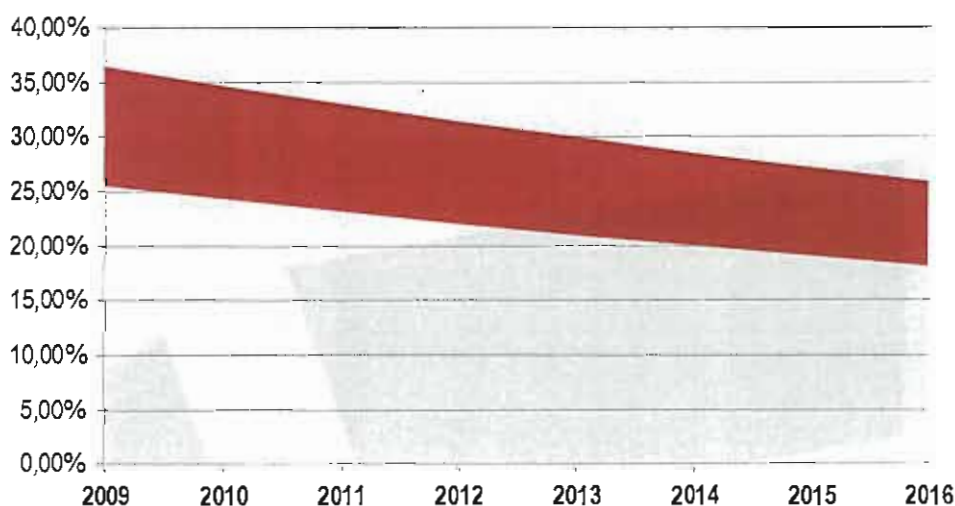
- Remiantis rinkos duomenimis (UAB Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalys



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, vertinimo atveju garažų ir sandėliavimo paskirties patalpų reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

Investuotojų, investuojančių [sandėliavimo paskirties pastatus (Vilniaus m.) reikalaujamo pelningumo vidurkis



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinto kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis (laikotarpis nuo 2015-06 iki 2016-05), remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,88 proc. (paskolos iki 1 mln. eurų fiksuojant pradinę normą).

Paskolų eurais euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos

5.5.43 lentelė

Paskolų ne finansų bendrovėms

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis iki 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	1	2=4+6	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
			7	8=10+12	9	10	11	12
2015 06	2,57	382	3,09	109,9	3,02	105,7	4,91	4,2
2015 07	2,4	336,2	2,9	103,3	2,85	99,5	4,32	3,8
2015 08	2,42	230,2	2,8	83,5	2,78	81	3,44	2,4
2015 09	1,93	387,4	2,98	98,9	2,92	92,7	3,86	6,3
2015 10	2,76	259,8	2,91	98,1	2,89	89,9	3,05	8,2
2015 11	2,81	230,7	2,93	92,5	2,91	88,4	3,21	4,1
2015 12	2,19	630,3	2,97	102,7	2,92	98,3	4,04	4,4
2016 01	2,15	439,1	3,03	74,3	2,99	70,7	3,82	3,6
2016 02	2,33	281,6	2,55	115,3	2,52	109,3	3,07	6
2016 03	3,08	360,1	2,89	137,3	2,89	132	2,83	5,2
2016 04	2,17	450,3	2,74	121	2,61	108,4	3,82	12,6
2016 05	2,04	532,1	2,71	138,4	2,69	131,1	3,17	7,3
Vidurkis:			2,88					

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt; žiūrėta 2016-07-19.

Diskonto normos skaičiavimo rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje 5.5.44 lentelėje:

Pastatas – sandėlis 136,31 kv.m. (u.nr. 1098-4017-2038) adresas Vilnius, Mokslininkų g. 22

Diskonto normos apskaičiavimas

5.5.44 lentelė

Diskonto norma	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis	Reikalaujamas pelningumas	Dalis	Pelningumas
10,53 %	40 proc.	22 %	60 proc.	2,88%
	8,8 %		1,73 %	

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto (didesnio ploto (virš 500 kv.m.), sąlyginai netoli miesto centro) nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus m. rinkoje sudaro 16,66 proc. (dviejų mėnesių negautos pajamos) pirmais metais ir 8,33 procento (vieno mėnesio negautos pajamos (žr. lentelę 5.5.46) vėlesniais periodais (metais), kurių neužimtumo (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

$$100 \text{ proc. (metų pajamos) / 12 mėn.} = 8,33 \text{ proc. (vieno mėnesio negautos pajamos)}$$

Sandėliavimo paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.5.45 lentelė

Data	Turto tipas	Nuomos kaina, EUR/kv.m/mėn.	Adresas	Paskirtis	Plotas, kv.m.	Neužimtumas mėn.
2014-07	Past	2.1 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Eišiškių pl. Nr. 30.40	Sandėliavimo	337.41	2 mėn.
2014-07	Past	4.46 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pakalnės g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	140.04	1 mėn.
2014-06	Past	2.03 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Arimų g. Nr. 10..20	Sandėliavimo	474.3	2 mėn.
2015-10	Past	4.92 Eur/m2/mėn	Vilniaus m. sav., Vilnius, Švitrigailos g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	58.52	1 mėn.

Grynujų pajamų apskaičiavimas

5.5.46 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,2%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	5 185,23 EUR	5 221,53 EUR	5 336,40 EUR	5 453,80 EUR	5 590,15 EUR
Draudimas (B)	-100,00 EUR	-100,70 EUR	-102,92 EUR	-105,18 EUR	-107,81 EUR
NT mokestis (C)	-253,71 EUR	-253,71 EUR	-253,71 EUR	-253,71 EUR	-253,71 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-43 EUR	-43,00 EUR	-43,00 EUR	-43,00 EUR	-43,00 EUR
Turto valdymo išlaidos, EUR (e)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-181 EUR	-183 EUR	-187 EUR	-191 EUR	-196 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-519 EUR	-522 EUR	-534 EUR	-545 EUR	-559 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	16,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-847 EUR	-435 EUR	-445 EUR	-454 EUR	-466 EUR
Grynosios pajamos (H)	3 242 EUR	3 684 EUR	3 772 EUR	3 861 EUR	3 965 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.5.47 lentelė

Grynosios pajamos (penktais metais), EUR (H5)	3 965
Kap. norma, % (K)	8,03
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	49 395

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.5.48 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	3 242	3 684	3 772	3 861	3 965
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)	49 395				
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	3 242	3 684	3 772	3 861	53 360
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9047	0,8186	0,7406	0,6701	0,6062
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	2 933	3 016	2 794	2 587	32 349
Objekto vertė, EUR (V)	43 679				

Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.

*] objekto kainą įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu, yra **43700 Eur (keturiasdešimt trys tūkstančiai septyni šimta eurų)**.

5.6. Turto vertės skaičiavimo rezultatai

Dviejų garažų ir dviejų sandėlių esančių valstybinio žemės sklypo dalyje, Vilniuje, Mokslininkų g. 16; Mokslininkų g. 22 įvertinimo suvestinė lentelė:

5.6.1.lentelė

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Bendras plotas/vertinama dalis	Lyginamasis metodas, Lt	Pajamų metodas, Lt
Žemės sklypas / Kita (visuomeninės paskirties teritorijos)	4400-2034-3339	1,6144/0,4814 ha		
Pastatas – Sandėlis	1098-5022-0018	857,91	242000	242000
Pastatas - Garažas	1098-4017-2016	364,90	121000	120000
Pastatas - Garažas	1098-4017-2027	195,36	64700	65000
Pastatas - Sandėlis	1098-4017-2038	136,31	55900	43700

Lyginamuoju metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė pagrįsta pirkimo – pardavimų sandorių analogais, t.y. pagrįsta rinkos duomenimis. Vertintojų, kaip ir VĮ Registrų centras, duomenų bazėje nėra užfiksuota itin daug Vilniaus mieste įvykusių analogiškos paskirties

ir panašaus ploto pastatų pirkimo – pardavimo sandorių. Pajamų metodu gauta vertė paremta rinkoje vyraujančiomis patalpų nuomos kainomis ir atspindi pastato ekonominę naudą. Atsižvelgiant į vertinimo tikslą, vertė turėtų būti paremta investuotojo požiūriu ilguoju laikotarpiui, kadangi tai yra turtas galintis teikti pajamas iš nuomos. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojai mano, kad pajamų metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė šiuo atveju objektyviau parodo pastato vertę rinkoje, nei lyginamuoju metodų paskaičiuota vertė.

Apskaičiuota vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

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

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, esančio Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Mokslininkų g.16 ir Mokslininkų g. 22, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra **470 700 Eur** (keturi šimtai septyniasdešimt tūkstančių septyni šimtai eurų). Sąlyginis verčių išskyrimas:

- Pastato – sandėlio (u. Nr. 1098-5022-0018) vertė – **242 000 Eur** (du šimtai keturiasdešimt du tūkstančiai eurų);
- Pastato - garažo (u. Nr. 1098-4017-2016) vertė – **120 000 Eur** (vienas šimtas dvidešimt tūkstančių eurų);
- Pastato – garažo (u.nr. 1098-4017-2027) – **65 000 Eur** (šešiasdešimt penki tūkstančiai eurų);
- Pastato – sandėlio (u.nr. 1098-4017-2038) - **43 700 Eur** (keturiasdešimt trys tūkstančiai septyni šimtai eurų).

[vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Jolanta Tilvikienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000360, išduotas 2006 m. birželio mėn. 2 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Aistė Brusokienė

[rašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d.

Du pastatai garažai ir du pastatai sandėliai esantys valstybinio žemės sklypo dalyje

(vertinamas turtas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS

2016-07-19

Nr. 16/07-613

(data)

Palangos g. 4, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilnius, Mokslininkų g. 16; Mokslininkų g. 22
2. Turto apžiūros data: 2016 m. liepos 19 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 10 val. 00 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika:

Vertinamas turtas (keturi pastatai - du sandėliai ir du garažai) yra valstybinio žemės sklypo dalyje, Vilniuje, Mokslininkų gatvėje, Verkių sen. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Vertinami pastatai įrengti, baigtumas 100%. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE

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

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas /

Fizinio asmens vardas, pavardė

Juridinio asmens buveinė/Adresas

Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810

Vilnius Universiteto g. 3,

A.K. 211950810

Tel.: (8 5) 268 7000


(parašas)


(parašas)

Jolanta Tilvikienė

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)
NR.16/07-613

Uždavies sudarymo data	2015-12-29
Techninės uždavies sudarymo vieta	Palangos g. 4, Vilnius

Užsakovo rekvizitai	
Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	A.K. 211950810
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR (steigtą juridinį asmenį)	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas/ Kontaktai	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Universiteto g. 3, LT-01513, tel. nr. (8 5) 268 7000

Vertintojo rekvizitai	
Teisinė forma, pavadinimas	UAB „Inreal“
Asmens kodas	300576166
Buveinė	Palangos g. 4, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR (steigtą juridinį asmenį)	Registro numers Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 273 0856, fax. +370 5 273 0866, el. paštas. info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt

Darbo apimtės aprašymas
Šiame darbo apimtės aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibūdinamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, keliamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūdo mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo klijimas Nr. PCAD 0032023. Registro numers Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).

Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintojas Jolanta Tilvikienė, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000360.
Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir kitus objektų ir nešališką vertinimą.
Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų tiesių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakusiu užsakovu.
Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimą vietą ir individualius požymius)	Nuosavybės teisė į turimą esantį Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Mokslininkų g. 16, Mokininkų g. 22 kurį sudaro pastatas - sandėlis (u nr. 1098-5022-0018), pastatas - garažas (u nr. 1098-4017-2016), pastatas - garažas (u nr. 1098-4017-2027), pastatas - sandėlis (u nr. 1098-4017-2038) esantis valstybinio žemės sklypo (u. Nr. 4400-2034-3339) dalyje
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vertės nustatymo pagrindas	Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir abiejų nustačiamas rinkos vertės kaip ji apibūdinama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos valutos piniginių vienetu – euro (ėraška).
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tyrimo apimtys	Visame tyrime, apklausoje ar analizės kurių atliktum duomenys yra sukaupti vertinimo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausoje ar analizės atliekami naudojantis tik visai priinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausoje ar analizės gali būti atliekami tik papildomų šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtės aprašyme.
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS	Nėra
------------------------------------------	------

Prielaidos	Užsakovo pagidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: • Nėra jokių turinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinimo turto ar jo dalies vertei, • Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašios ar analogiškos sąlygomis, bus perleistos naujiesiems pastatų savininkams. • Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudotųsi savininkas, t. y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turimą ir teisę jo kontroliuoti. • Vertinimo dieną, nebuvus sudaryta ir juridškai patvirtinta žemės sklypo naudojimosi tvarka tarp atėkų pastatų, esančių ant to paties žemės sklypo. Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad vertinama 0 4814 ha ploto žemės sklypo dalis yra po vertinamais pastatais ir aplink juos ir yra pakankama kad užtikrintų patogų priejimą į privažiavimą prie pastatų bei tinkamą jų eksploatavimą. Pardavimo atveju bus proporcingai pastato plotui priskirta žemės sklypo dalis. • Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad pastatų vertinimo turto savininkui, vertinamų pastatų ir statinių įgijėjas (pirkėjas) įgylį teisę valdyti analogiško ploto žemės sklypą ar jo dalį, visos žemės nuomos sutarties sąlygos būtų analogiškos, kaip ir vertinimo dieną galiojančioje valstybinės žemės nuomos sutartyje bei su ja susijusiose papildomose susitarimuose (žr. ataskaitos priedus). Kintant šioms sąlygoms, priklausomai nuo naujos valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygų, gali keistis ir vertinamo objekto vertė. Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožūra, atsižvelgiant į pnelaidų aktualumą lipinams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtoms rinkos vertės apibrėžime.
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Užsakovo pateiktai dokumentai	• Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žūr ataskaitos priedus). • Kadastinių matavimų bylos kopijos (žūr ataskaitos priedus). • Valstybinės žemės pnaudos sutartis 2013 08 09 (žūr ataskaitos priedus). • Nacionalinės žemės tarnybos prie ūkio ministerijos Vilniaus miesto skynaus vedėjo įsakymas 2013 07 12 (žūr. ataskaitos priedus)
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai kurtas atliktamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskrai joci netikrinamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje
-------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos 1999 aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita
-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ataskaitos aprašymas
Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktas vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o identitui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius.
Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-iajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.

Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kiti atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Darbų atlikimo terminai		
Turto apžiūrimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
2016-07-29	2016-07-19	2016-08-11

Turto vertintojas: Jolanta Tilvikienė	Vertinimo užsakovas: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810
------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

Įgaliotas asmuo: Aistė Brusokienė	
--------------------------------------	--





VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-07-19 08:30:47

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/1355277

Registro tipas: Žemės sklypas su statiniais

Sudarymo data: 2010-03-23

Vilnius, Mokslininkų g.

Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Vilnius, Mokslininkų g.

Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas

Unikalus daikto numeris: 4400-2034-3339

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: 0101/0008:1204 Vilniaus m. k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos

Žemės sklypo plotas: 1.6144 ha

Užstatyta teritorija: 1.6144 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0

Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

Indeksuota žemės sklypo vertė: 127645 Eur

Žemės sklypo vertė: 79778 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 529951 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2010-02-25

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas

Kadastro duomenų nustatymo data: 2008-11-13

2.2.

Pastatas - Sandėlis

Adresas: Vilnius, Mokslininkų g. 20

Unikalus daikto numeris: 1098-9016-5012

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Sandėliavimo

Pažymėjimas plane: 1F1b

Statybos pabaigos metai: 1989

Baigtumo procentas: 100 %

Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų

Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas

Sienos: Gelžbetonio plokštės

Stogo danga: Ruberoidas

Aukštų skaičius: 1

Bendras plotas: 2683.92 kv. m

Pagrindinis plotas: 2572.44 kv. m

Tūris: 12881 kub. m

Užstatytas plotas: 2765.00 kv. m

Koordinatė X: 6069219.21

Koordinatė Y: 581078.77

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 992000 Eur

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 38 %

Atkuriamoji vertė: 615000 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 461000 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2016-01-28

Kadastro duomenų nustatymo data: 1997-04-22

2.3.

Pastatas - Sandėlis

- Adresas: **Vilnius, Mokslininkų g. 16**
Unikalus daikto numeris: **1098-5022-0018**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**
Pažymėjimas plane: **1F1p**
Statybos pabaigos metai: **1985**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **857.91 kv. m**
Pagrindinis plotas: **619.27 kv. m**
Tūris: **3075 kub. m**
Koordinatė X: **6069282.39**
Koordinatė Y: **581097.5**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **212871 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **35 %**
Atkuriamoji vertė: **138438 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **83121 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1991-07-20**
- 2.4. **Pastatas - Garažas**
Adresas: **Vilnius, Mokslininkų g. 22**
Unikalus daikto numeris: **1098-4017-2016**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**
Pažymėjimas plane: **1G1p**
Statybos pabaigos metai: **1989**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Tolis**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **364.90 kv. m**
Pagrindinis plotas: **364.90 kv. m**
Tūris: **1681 kub. m**
Koordinatė X: **6069254**
Koordinatė Y: **581019**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **114 Eur**
Atkuriamoji vertė: **114 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1991-07-29**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1991-07-29**
- 2.5. **Pastatas - Garažas**
Adresas: **Vilnius, Mokslininkų g. 22**
Unikalus daikto numeris: **1098-4017-2027**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**
Pažymėjimas plane: **2G1p**
Statybos pabaigos metai: **1989**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **195.36 kv. m**
Pagrindinis plotas: **195.36 kv. m**
Tūris: **1040 kub. m**
Koordinatė X: **6069279**
Koordinatė Y: **581026**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **185 Eur**
Atkuriamoji vertė: **185 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **22600 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-05-14**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2000-03-28**

2.6.

Pastatas - Sandėlis

Adresas: **Vilnius, Mokslininkų g. 22**

Unikalus daikto numeris: **1098-4017-2038**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**

Pažymėjimas plane: **3F1p**

Statybos pabaigos metai: **1984**

Baigtumo procentas: **100 %**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **136.31 kv. m**

Pagrindinis plotas: **136.31 kv. m**

Tūris: **830 kub. m**

Koordinatė X: **6069276**

Koordinatė Y: **581033**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **66033 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **36 %**

Atkuriamoji vertė: **42285 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **25371 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-28**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2000-03-28**

2.7.

Pastatas - Gamybinis pastatas

Adresas: **Vilnius, Mokslininkų g. 18**

Unikalus daikto numeris: **1098-8013-5038**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gamybos, pramonės**

Pažymėjimas plane: **3P1p**

Statybos pabaigos metai: **1989**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Tolis**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **237.72 kv. m**

Pagrindinis plotas: **237.72 kv. m**

Tūris: **1129 kub. m**

Užstatytas plotas: **277.65 kv. m**

Negyvenamosios paskirties patalpų

skaičius: **2**

Koordinatė X: **6069269**

Koordinatė Y: **581044**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **70 Eur**

Atkuriamoji vertė: **70 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1989-05-30**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1997-01-20**

2.8.

Pastatas - Gamybinis pastatas

Adresas: **Vilnius, Mokslininkų g. 18**

Unikalus daikto numeris: **1098-8013-5019**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gamybos, pramonės**

Pažymėjimas plane: **1P1bp**

Statybos pabaigos metai: **1988**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **759.79 kv. m**
Pagrindinis plotas: **681.11 kv. m**
Tūris: **4217 kub. m**
Užstatytas plotas: **806.00 kv. m**
Koordinatė X: **6069290.21**
Koordinatė Y: **581073.09**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **252838 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **29 %**
Atkuriamoji vertė: **179564 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **107739 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-01-06**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-05-09**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **E**
Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **0.00 kWh/m2/m.**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **AB SEB bankas, a.k. 112021238**
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-8013-5019, aprašytas p. 2.8.**
[registravimo pagrindas: **2006-02-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AK-1843**
2013-10-29 Vienintelio akcininko sprendimas Nr. 2
2013-11-22 Priėmimo - perdavimo aktas
[rašas galioja: **Nuo 2014-02-19**
- 4.2. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **ELĖ DANUTĖ LUKOŠEVIČIENĖ, gim. 1945-01-03**
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 1098-9016-5012, aprašyto p. 2.2.**
[registravimo pagrindas: **2012-10-17 Dovanojimo sutartis Nr. 1-10350**
[rašas galioja: **Nuo 2012-10-30**
- 4.3. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **2010-02-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-1349-(01)**
[rašas galioja: **Nuo 2010-03-26**
- 4.4. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-5022-0018, aprašytas p. 2.3.**
[registravimo pagrindas: **1993-09-24 Lietuvos Respublikos Vyriausybės**
nutarimas Nr. 664p
1994-03-21 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr.
173p
[rašas galioja: **Nuo 2003-03-03**
- 4.5. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **JUOZAS LIAUKONIS FLICK, gim. 1947-09-04**
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 1098-9016-5012, aprašyto p. 2.2.**
[registravimo pagrindas: **2001-10-29 Pirkimo - pardavimo išsimokėtinai sutartis Nr. 2-**
8131
2001-10-30 Priėmimo - perdavimo aktas
2002-10-04 Susitarimas Nr. 2-7201

[rašas galioja: Nuo 2002-10-04

4.6.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: pastatas Nr. 1098-4017-2038, aprašytas p. 2.6.

pastatas Nr. 1098-4017-2016, aprašytas p. 2.4.

pastatas Nr. 1098-4017-2027, aprašytas p. 2.5.

[registravimo pagrindas: 1994-03-21 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 173p

[rašas galioja: Nuo 1994-03-21

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2010-06-18 Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d. Nr. XI-912

[rašas galioja: Nuo 2010-07-01

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810

Daiktas: pastatas Nr. 1098-4017-2016, aprašytas p. 2.4.

[registravimo pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97

2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217

2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217

Aprašymas: Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.

[rašas galioja: Nuo 2016-03-29

6.2.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810

Daiktas: pastatas Nr. 1098-4017-2038, aprašytas p. 2.6.

pastatas Nr. 1098-4017-2027, aprašytas p. 2.5.

pastatas Nr. 1098-5022-0018, aprašytas p. 2.3.

[registravimo pagrindas: 2010-07-21 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1057

2010-09-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 1

[rašas galioja: Nuo 2010-10-13

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "LAISVA LINIJA", a.k. 123014889

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5022-0018, aprašytas p. 2.3.

[registravimo pagrindas: 2015-03-18 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-530

2016-03-17 Kitas juridinis dokumentas Nr. NS-13500-327

Plotas: 71.20 kv. m

Aprašymas: Patalpų indeksai: 1-22 ir 1-23.

[rašas galioja: Nuo 2016-04-07

Terminas: Nuo 2016-03-18 iki 2017-03-18

7.2.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: JAN LAPUNAS, gim. 1986-02-08

Daiktas: pastatas Nr. 1098-4017-2016, aprašytas p. 2.4.

[registravimo pagrindas: 2016-02-19 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-162

Plotas: 33.19 kv. m

Aprašymas: nuomos terminas - 3 (trys) metai nuo turto perdavimo-priėmimo akto pasirašymo dienos.

[rašas galioja: **Nuo 2016-03-02**

7.3.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **ELĖ DANUTĖ LUKOŠEVIČIENĖ**, gim. 1945-01-03

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2016-01-19 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 49SŽN-8-(14.49.57.)**

Aprašymas: **Nuomojamas plotas - 2945.5 kv.m. Terminas - penkiasdešimt ketveriems metams**

[rašas galioja: **Nuo 2016-01-26**

Terminas: **Nuo 2016-01-19**

7.4.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **JUOZAS LIAUKONIS FLICK**, gim. 1947-09-04

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2016-01-19 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 49SŽN-7-(14.49.57.)**

Aprašymas: **Nuomojamas plotas - 2945.5 kv.m. Terminas - penkiasdešimt ketveriems metams**

[rašas galioja: **Nuo 2016-01-26**

Terminas: **Nuo 2016-01-19**

7.5.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **DEIVYDAS ŽURINSKAS**, gim. 1990-04-16

Daiktas: **pastatas Nr. 1098-4017-2016, aprašytas p. 2.4.**

[registravimo pagrindas: **2013-11-20 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-2656**
2015-11-16 Susitarimas Nr. NS-13500-2827

Plotas: **32.99 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2015-11-18**

Terminas: **Nuo 2013-11-20 iki 2017-11-11**

7.6.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "STATYBOS APDAILOS RANGA", a.k. 123220686**

Daiktas: **pastatas Nr. 1098-5022-0018, aprašytas p. 2.3.**

[registravimo pagrindas: **2015-06-15 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1434**
2015-06-15 Priėmimo - perdavimo aktas

Plotas: **254.16 kv. m**

Aprašymas: **Terminas - 5 metai**

[rašas galioja: **Nuo 2015-06-17**

7.7.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **UAB "Optonas", a.k. 302332221**

Daiktas: **pastatas Nr. 1098-5022-0018, aprašytas p. 2.3.**

[registravimo pagrindas: **2012-07-23 Nuomos sutartis Nr. NS-15300-1621**
2015-02-25 Susitarimas Nr. NS-13500-334

Plotas: **70.24 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2015-06-12**

Terminas: **Iki 2018-02-01**

7.8.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **EGLĖ LEMBERTIENĖ**, gim. 1978-10-13

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2013-11-28 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 49SŽN-(14.49.57.)-524**
2014-10-31 Susitarimas Nr. 49SŽN-(14.49.57.)-362

Plotas: **0.0062 ha**

Aprašymas: **nuomos terminas - penkiasdešimt šeši metai**

[rašas galioja: **Nuo 2014-11-19**

Terminas: **Nuo 2013-11-28**

7.9.

Sudaryta panaudos sutartis

Panaudos gavėjas: **Gamtos tyrimų centras, a.k. 302470603**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2014-10-31 Valstybinės žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 49SUN-(14.49.58.)-123**

Plotas: **0.0303 ha**

Aprašymas: **Terminas- 55 metai.**

[rašas galioja: **Nuo 2014-11-18**

Terminas: **Nuo 2014-10-31**

7.10.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **VOITECHAS TOLOČKO, gim. 1962-09-09**

Daiktas: **pastatas Nr. 1098-4017-2027, aprašytas p. 2.5.**

[registravimo pagrindas: **2013-11-21 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-2678**

Plotas: **65.09 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2014-01-09**

Terminas: **Nuo 2013-11-21 iki 2015-11-11**

7.11.

Sudaryta panaudos sutartis

Panaudos gavėjas: **Valstybinis mokslinių tyrimų institutas Fizinių ir technologijos mokslų centras, a.k. 302496128**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2013-10-23 Panaudos sutartis Nr. 49SUN-(14.49.58.)-52**

Plotas: **0.1529 ha**

Aprašymas: **neatlygintinai naudotis 30 metų**

[rašas galioja: **Nuo 2013-10-29**

7.12.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **EST PROFIL OU**

Daiktas: **pastatas Nr. 1098-5022-0018, aprašytas p. 2.3.**

[registravimo pagrindas: **2013-02-14 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-254**

Plotas: **35.90 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2013-10-08**

Terminas: **Iki 2016-02-04**

7.13.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **POVILAS LUKAITIS, gim. 1987-07-02**

Daiktas: **pastatas Nr. 1098-4017-2027, aprašytas p. 2.5.**

[registravimo pagrindas: **2012-04-12 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-769**

Plotas: **25.98 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2013-10-08**

Terminas: **Iki 2017-04-05**

7.14.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **POVILAS LUKAITIS, gim. 1987-07-02**

Daiktas: **pastatas Nr. 1098-4017-2027, aprašytas p. 2.5.**

[registravimo pagrindas: **2012-04-12 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-768**

Plotas: **34.44 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2013-10-08**

Terminas: **Iki 2017-04-05**

7.15.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **TOMAS JATKEVIČIUS, gim. 1984-10-12**

Daiktas: **pastatas Nr. 1098-4017-2027, aprašytas p. 2.5.**

[registravimo pagrindas: **2011-12-12 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-2743**

Plotas: **67.26 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2013-10-08**

Terminas: **Iki 2016-12-05**

7.16.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **TOMAS SINIAUSKAS, gim. 1980-06-17**

Daiktas: **pastatas Nr. 1098-4017-2027, aprašytas p. 2.5.**

[registravimo pagrindas: **2011-04-19 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-777**

Plotas: **90.36 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2013-10-07**

Terminas: **Iki 2016-04-10**

7.17.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **TOMAS SINIAUSKAS**, gim. 1980-06-17
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-4017-2027**, aprašytas p. 2.5.
[registravimo pagrindas: **2011-10-26 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-2212**
Plotas: **33.66 kv. m**
[rašas galioja: **Nuo 2013-10-07**
Terminas: **Iki 2016-10-17**

7.18.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: **POVILAS LUKAITIS**, gim. 1987-07-02
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-4017-2038**, aprašytas p. 2.6.
[registravimo pagrindas: **2012-04-12 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-767**
Plotas: **34.44 kv. m**
[rašas galioja: **Nuo 2013-10-07**
Terminas: **Iki 2017-04-05**

7.19.

Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: **Vilniaus universitetas**, a.k. 211950810
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339**, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: **2013-08-09 Panaudos sutartis Nr. 49SUN-(14.49.58.)-36**
Plotas: **0.4814 ha**
Aprašymas: **Panaudos terminas - 50 (penkiasdešimt) metų.**
[rašas galioja: **Nuo 2013-08-23**
Terminas: **Nuo 2013-08-09**

7.20.

Asmeninė nuosavybė
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 1098-9016-5012**, aprašyto p. 2.2. , 4.2.
[registravimo pagrindas: **2012-10-17 Dovanojimo sutartis Nr. 1-10350**
[rašas galioja: **Nuo 2012-10-30**

7.21.

Areštas
Areštavusi institucija: **Lietuvos Respublikos generalinė prokuratūra**, a.k. 288603320
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-8013-5019**, aprašytas p. 2.8.
[registravimo pagrindas: **2012-02-10 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 0212-001007**
Aprašymas: **Apribota Olego Ilčenko disponavimo teisė. Pranešimo Nr. 826554, Nr. 4253920, Nr. 4325439, Nr. 4348800, Nr. 4384719, Nr. 4421191, Nr. 4457937, Nr. 4489916, Nr. 4531898, Nr. 4568747, Nr. 4604445, Nr. 4639845, Nr. 4680856, Nr. 4720304, Nr. 4778997.**
[rašas galioja: **Nuo 2012-02-10**

7.22.

Sudaryta pirkimo - pardavimo sutartis
Pirkėjas: **OLEGAS ILČENKO**, gim. 1976-04-03
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-8013-5019**, aprašytas p. 2.8.
[registravimo pagrindas: **2012-01-11 Notaro pranešimas Nr. 1002467390**
[rašas galioja: **Nuo 2012-01-11**

7.23.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: **UAB "Lindab"**, a.k. 111788414
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-9016-5012**, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: **2007-04-30 Nuomos sutartis Nr. NPNS-1/07**
Plotas: **816.75 kv. m**
[rašas galioja: **Nuo 2007-07-17**
Terminas: **Nuo 2007-04-30 iki 2017-04-29**

7.24.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "Klaipėdos baldų prekyba"**, a.k. 140898632
Daiktas: **pastatas Nr. 1098-9016-5012**, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: **2003-02-15 Nuomos sutartis Nr. NPNS - 1/03**
Aprašymas: **Išnuomota - 916 kv.m bendro ploto patalpos 1-8, 1-9, 1-11, 1-12, 1-1(241,02 kv.m iš 618,8 kv.m), 1-10(206,64 kv.m iš 614,6 kv.m). Patikslintas nuomojamų patalpų plotas - 925**

kv.m. Negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties Nr.NPNS-1/03 priedas Nr.2. Negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties Nr. NPNS-1/03 priedas Nr.3. Negyvenamųjų patalpų sutarties Nr. NPNS-1/03 priedas Nr.4.

[rašas galioja: Nuo 2003-04-08

Terminas: Iki 2004-01-15

7.25.

Asmeninė nuosavybė

Daiktas: 1/2 pastato Nr. 1098-9016-5012, aprašyto p. 2.2. , 4.5.

[registravimo pagrindas: 2001-10-29 Pirkimo - pardavimo išsimokėtinai sutartis Nr. 2-8131

2001-10-30 Priėmimo - perdavimo aktas

[rašas galioja: Nuo 2001-11-20

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

9.1.

IX. Dujotiekių apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-03-17 Įsakymas Nr. 30-480

2010-02-09 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2.3-1349-(01)

Plotas: 0.18 ha

[rašas galioja: Nuo 2010-03-23

9.2.

XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-03-17 Įsakymas Nr. 30-480

2010-02-09 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2.3-1349-(01)

Plotas: 0.88 ha

[rašas galioja: Nuo 2010-03-23

9.3.

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-03-17 Įsakymas Nr. 30-480

2010-02-09 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2.3-1349-(01)

Plotas: 0.96 ha

[rašas galioja: Nuo 2010-03-23

9.4.

I. Ryšių linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-03-17 Įsakymas Nr. 30-480

2010-02-09 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2.3-1349-(01)

Plotas: 0.16 ha

[rašas galioja: Nuo 2010-03-23

9.5.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-03-17 Įsakymas Nr. 30-480

2010-02-09 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2.3-1349-(01)

Plotas: 0.21 ha

[rašas galioja: Nuo 2010-03-23

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)

Daiktas: pastatas Nr. 1098-8013-5019, aprašytas p. 2.8.

[registravimo pagrindas: 2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. GM-0166-0001/0

[rašas galioja: Nuo 2014-07-08

Terminas: Nuo 2009-06-30 iki 2019-06-30

10.2. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
UAB "INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI" FILIALAS "INŽINERINĖ
GEODEZIJA", a.k. 122613697
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
Licencija Nr. G-TK-733(314)
[rašas galioja: **Nuo 2010-03-23**

10.3. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2034-3339, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **2010-02-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-1349-(01)**
Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
[rašas galioja: **Nuo 2010-03-23**

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Statiniai Registro Nr. 10/294668, 10/294669, 10/294678. Žemės sklypo ribos kerta statinius, unikalūs Nr. 1097-8018-4010, 1098-4017-1019, 1097-8018-5019. 2002-10-04 susitarimas dėl sutarties punkto panaikinimo, reg. Nr. 2-7201. Kadastro matavimų duomenimis pastatas 3F1p rekonstruotas. Dokumentai, jog statinys atitinka statybos ir kitų normatyvinių teisės aktų reikalavimus nepateikti, duomenys Nekilnojamojo turto registre nepatikslinti. 2G1p (b.p. 1G1p), 3F1p (b.p. 1F1p).

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: **13/16707**

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: [rašų nėra]

2016-07-19 08:30:47

Dokumentą atspausdino

JOLANTA TILVIKIENĖ



113

Suma

Miestas	Kvart.	Skł.
VILNIUS		

Invent. Nr. 16596

LIETUVOS RESPUBLIKA
VALSTYBĖS ĮMONĖ
RESPUBLIKINIS INVENTORIZAVIMO
PROJEKTAVIMO IR PASLAUGŲ BIURAS
VILNIAUS FILIALAS
NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS

BYLA

Esančios VILNIAUS mieste, rajone
apyl. _____ km

MOKSLININKŲ g-vė., skersg. Nr. 16

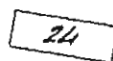
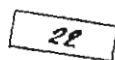
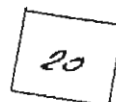
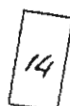
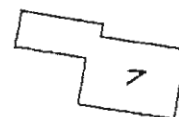
Fondas _____

Savininkas BIOCHEMIJOS INSTITUTAS

Teisinės registracijos Nr. _____

Pagrindinai inventorizuota 199/m. 07 mėn. 20d.

MOKŠLININKŲ g. 4c

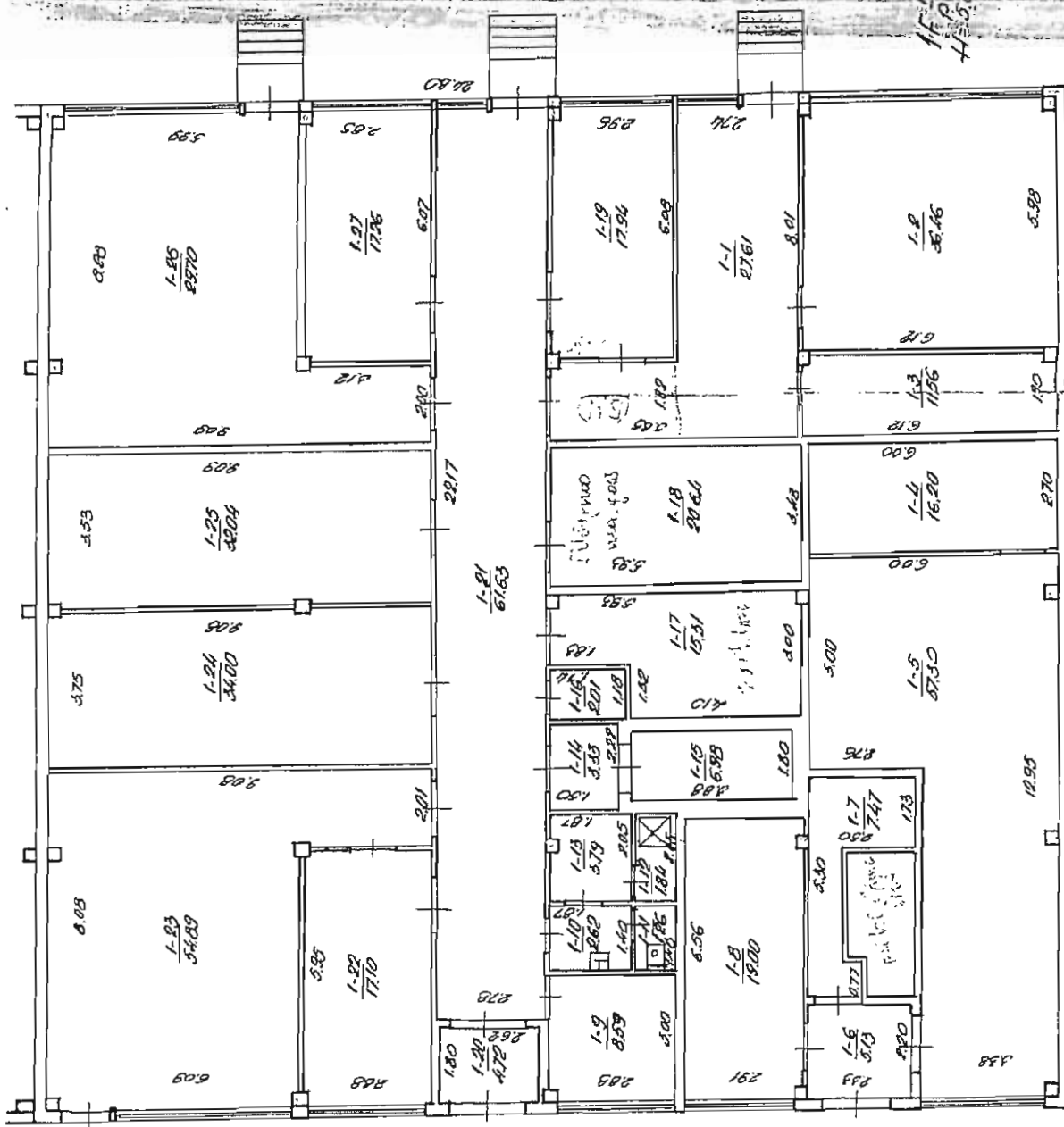


MOKŠLININKŲ, 16
A. Archipova

1
100

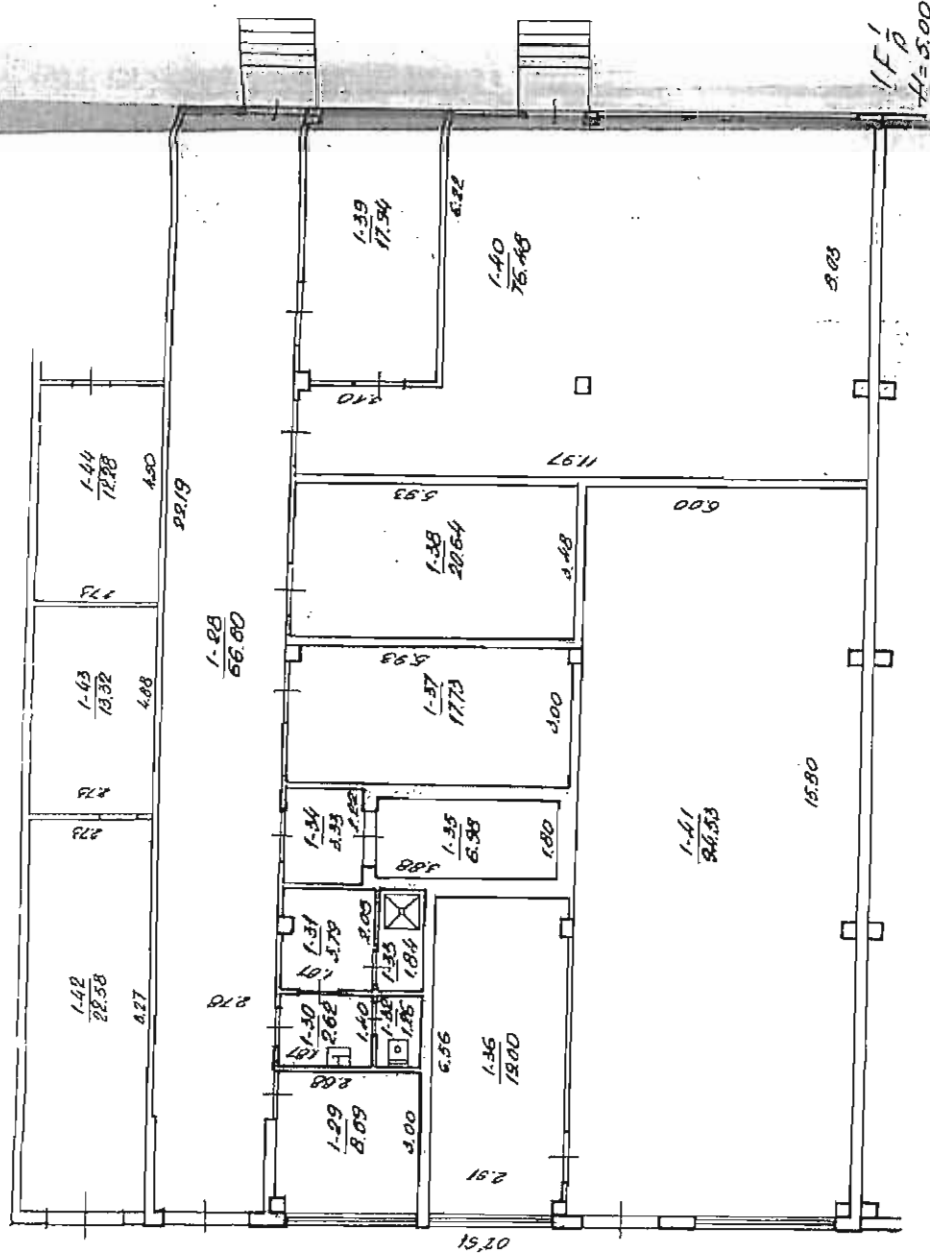
1F
P. NIKONOVICH

1 91 07 20



15.2
H=5.00

Maroslinnary 16
Archipoda
Nizovien
1 91.07



[Handwritten signature]

[illegible]

Namų valdybos įkainojimo sąvestinė rab.

[illegible]

Pagalbiniai pastatai

[illegible]

birds statin.

[illegible]

1994 m. 07 mėn. 2 d.
Raselniai, 307-30.000-90

Рәтләтә

Sudan

Pastato inventorinēs Ž I N I O S

-stas

Belarus g-vē, prosp. 16
skg. Nr.

Inventorship Nr.

					Miestas	Kvarialas	Sklypas
Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų sk.	Fondas				
1F p sandel.	1985	1	21006	I			

VALDY TOJAS IR PASTATO VALDYMO PAGRINDAS

[illegible]

Pastalo charakteristika

Lp. Nr.	Pastatė yra			Pastatas prijungia prie tinklų													stogo plotas	Kaptul. rem. data
	rūšys	pusrūšis	mangarda	vandentiekis		kanalizacija		centr.		šiluminų ir šviesos	karšto vandens tiekimas	dujų	telefono	radijo tinklų	elektra			
				vietinė	miesto	vietinės	miesto	grupinės katilinės	viens.									
27					ye		ye		ye						ye	1091		

proc.	Vid. susis.	Išlaidų charakteristika	Data						Data 96.09.23					
			butų skaičius	kambarių skaičius	bendrasis naudingas plotas m ²	tame skaičiuje			butų skaičius	kambarių skaičius	bendrasis naudingas plotas m ²	tame skaičiuje		
						gyvenamas plotas m ²	pagalbinis plotas m ²	pagalbinis plotas m ²				gyvenamas plotas m ²	pagalbinis plotas m ²	pagalbinis plotas m ²
		gyvenamieji butai												
		1-o kambario												
		2-ju kambarių												
		3-ju kambarių												
		4-ju kambarių												
		5-ju kambarių												
		tame skaičiuje butai a pusrūs.												
		b pusrūsioose												
		gyvenamųjų butų pagalbinis plotas rūsiuose ir pusrūs.												
		kamburių ir techninės patalp.												
		rekybinės patalpos												
		ramoninės patalpos												
		andėlių patalpos				857.91	619.27	238.64			906.09	667.45	238.64	
		talgių patalpos												
		tsuomeninių malt. patalpos												
		ulfinio ir kom. gyventojų tarnavimo patalpos												
		veikatos apsaugos patalp.												
		iešbučių patalpos												
		endrabučių patalpos												
		fokyklių patalpos												
		opėlių, darželių patalpos												
		aražų patalpos												
		ult. meno patalpos												
		patalpos												
		patalpos												
		Viso:				857.91	619.27	238.64			906.09	667.45	238.64	
		andentiekis				857.91	619.27	238.64			906.09	667.45	238.64	
X		kanalizacija				857.91	619.27	238.64			906.09	667.45	238.64	
		entral. apšildymas												
		sk. apšildymas iš SES												
		karštas vanduo												
		elektra												
		dujos												
		Butai su voniomis ar dušais				857.91	619.27	238.64			906.09	667.45	238.64	

Pastaty ir jo dally {kalnojim ar :

[illegible]

1980. g. r. 12 d. [skatums] Nr. 204

Eksploatacija

PASTĀTO RAIDE

Inventariz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambaro Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendrasis plotas	Gyvenamosios patalpos								Išlaidos		Išlaidos		Išlaidos		Išlaidos
				patalpų paskirtis	kato namo dalis		gyvenam. kambarių plotas	naud. negyvenam. plotas	gyvenam. mas. plotas	tam. skaitu	tam. skaitu	tam. skaitu	tam. skaitu	tam. skaitu	tam. skaitu	tam. skaitu	tam. skaitu	tam. skaitu	tam. skaitu	tam. skaitu	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
		1	1	1	1	27.61								27.61							
		2	2	2	2	36.46							36.46								
		3	3	3	3	11.56							11.56								
		4	4	4	4	16.20							16.20								
		5	5	5	5	57.30							57.30								
		6	6	6	6	5.13							5.13								
		7	7	7	7	7.47							7.47								
		8	8	8	8	19.40							19.40								
		9	9	9	9	8.59							8.59								
		10	10	10	10	2.62							2.62								
		11	11	11	11	1.26							1.26								
		12	12	12	12	1.84							1.84								
		13	13	13	13	5.79							5.79								
		14	14	14	14	3.33							3.33								
		15	15	15	15	5.98							5.98								
		16	16	16	16	2.01							2.01								
		17	17	17	17	15.31							15.31								

226.46

Inventio	An 3.10	Time N	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
			18			per tahun 2064									20.64			
			19			isipasar	17.94						17.94					
			20			per tahun 2	4.72								4.72			
			21			monitor	61.63								61.63			
			22			isipasar	17.10						17.10					
			23			penduduk	54.89						54.89					
			24			-	34.00						34.00					
			25			-	32.04						32.04					
			26			-	29.70						29.70					
			27			isipasar	17.26						17.26					
			28			monitor	66.80								66.80			
			19			monitor	8.59						8.59					
			20			traktat	2.62								2.62			
			21			-	1.36								1.36			
			22			dusay	3.79								3.79			
			23			-	1.84								1.84			
			24			total	3.33						3.33					

341.53

188 92 07 20 d.

Sudard

Tikrino

TIPC.86.30000.662.

114

Miestas	Kvart.	Sk.
VILNIUS		

Invent. Nr. 1656

LIETUVOS RESPUBLIKA
RESPUBLIKINIS VALSTYBINIS
INVENTORIZAVIMO, PROJEKTAVIMO
IR PASLAUGŲ BIURAS

NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS

BYLA

Esančios VILNIUS mieste, rajone,
apyl. kaimelyje,

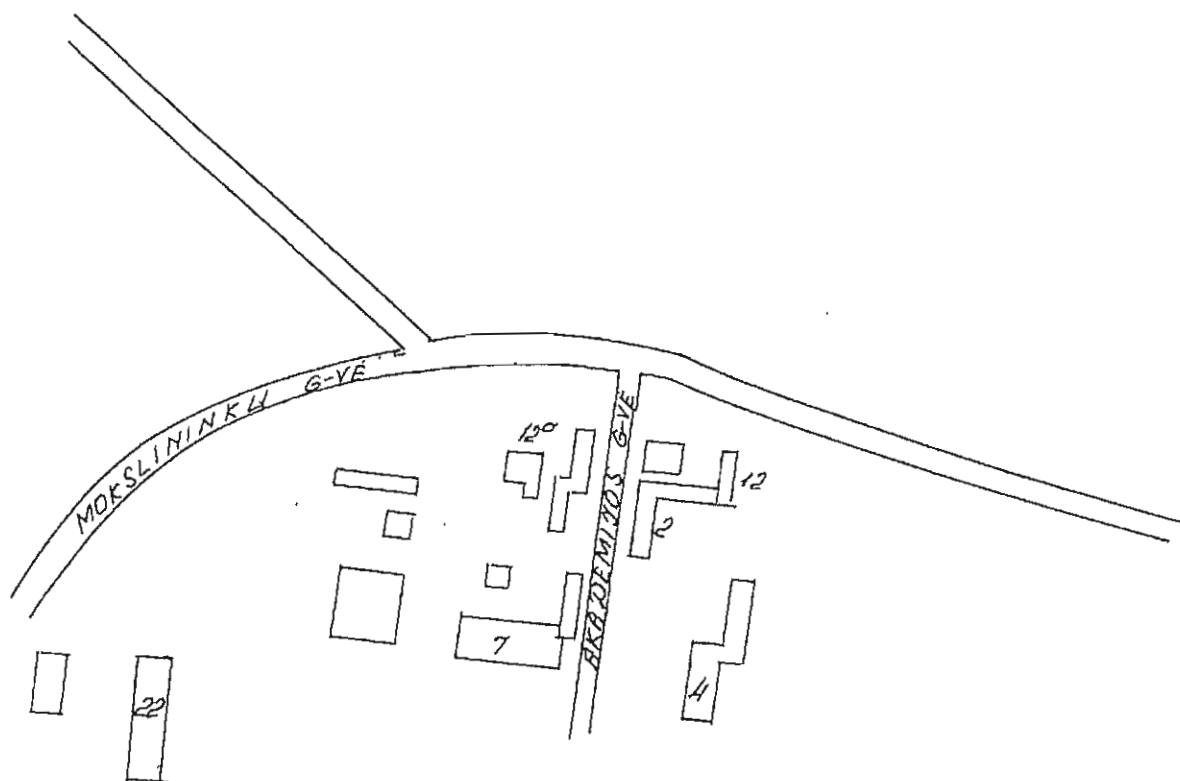
km.
MOKSLININKŲ g-vė, a. skersg. Nr. 22

Fondas ŽINIBINIS

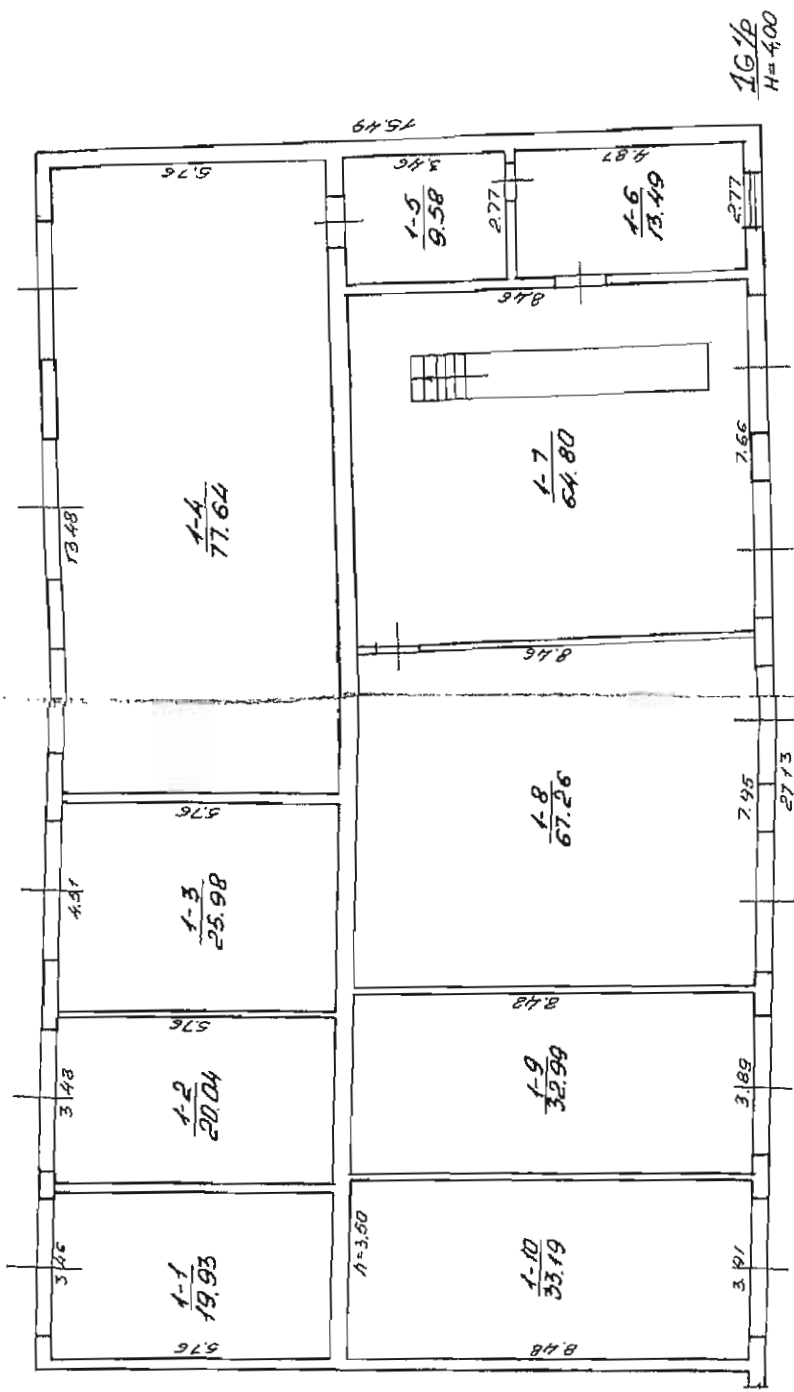
Savininkas MATEMATIKOS IR INFORMATIKOS
INSTITUTAS

Teisinės registracijos Nr. 1-353

Pagrindiniai inventurizuota 1984 m. 11 mėn. 15 d.



L R	VIENIŲS TARPUMESTIŠIS		
KOM RTIB	TECHNINIS INVENTARIS		
KOPJA	MOKSLININKŲ 122		
METAS	EV I	Vaitiek	
VILNIUS		16' p	(Bauš)
MT	1946. 11. mėn. 15 d	Tikrinė N. K. V. (P. V.)	
PLANO K PIA APLIETA			
Pagal 19. 9/16 17 15 d inventorizacija			



10'p
H=400

L. W.	VILNIAUS TAPDARINYS
NOM. RIB.	TECHN. 11.11.11
KARTJA	MOKSLININKU
SPININIS	Vidutini
M. 100	100.11.11
PLANAS KAPITA ALUKTA	17.11.11
Projektas 9/11	17.11.11

paglabinal pastata

Ivairūs statināt

1997 m. mėn. 13 d.

Spdant . . .

. Patilcrine

TIPC,86.30000,662

PANEVEŽIO BŪRAS
SAVANORIŲ 12
TEL. 370 45 687 092
MOB. 370 682 42193

Nuoraid
data

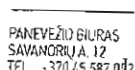
PASTATO DALYS (priestatai ir kt.)

[illegible]

Data

Data

Susidėjimai mas proc.	Pastato patalpų charakteristika	butų skaičius	kambarių skaičius	bendras nau- dingas plotas	tame skaičiuje			butų skaičius	kambarių skaičius	bendras nau- dingas plotas	tame skaičiuje		
					gyvenamasis plotas m²	pagrindinis plotas m²	pagalbinis plotas m²				gyvenamasis plotas m²	pagrindinis plotas m²	pagalbinis plotas m²
	Gyvenami butai												
	1-no kambario												
	2-jų kambarių												
	3-jų kambarių												
	4-rių kambarių												
	5-jų kambarių												
	Tame skaičiuje butai a) rūsiuose												
	b) pusrūsiuose												
	Gyvenamų butų pagalbinis plotas rūsiuose ir pusrūsiuose												
	Techninių ir techninės patalpos												
	Ūkybos patalpos												
	Premoninės patalpos												
	Indėlių patalpos												
	Laigų patalpos												
	Suomeninio mait. patalpos												
	Šiluminio ir kom. gyventojų atarnavimo patalpos												
	Veikatos apsaugos patalpos												
	Diešbučių patalpos												
	Endrabučių patalpos												
	Šokyklų patalpos												
	Šopėlių, darželių patalpos												
	Parazų patalpos												
	Kult. meno patalpos												
	X patalpos												
	patalpos												
	Viso:				364,90	364,90							
	Andentiekis												
	Kanalizacija												
	Central. apšildymas												
	sk. apšildymas iš SEC												
	Garštas vanduo												
	Elektra												
	Ūijos												
	Butai su voniomis ar dušais												



Lieluvas TSR Komunalinio ūkio in-
žinieru 1980 m. rugpjūčio mėn. 12 d.
Isakymu Nr. 264

in real

CENTRINĖ BŪSTINĖ
PALANGOS G. 4, VILNIUS
TEL. +370 5 273 0000
MOB. +370 886 11241

KAUNO BIURAS
K. DONELAIČIO G. 33
TEL. +370 37 225 619
MOB. +370 650 69237

KLAIPĖDOS BIURAS
S. SIMKAIČIO G. 8
TEL. +370 46 314 291
MOB. +370 611 41080

ŠIMULIŲ BIURAS
VYTAUTO G. 98-2
TEL. +370 41 527406
MOB. +370 687 07767

MAŽEIKIŲ BIURAS
LAISVĖS G. 17-5
TEL. +370 443 25053
MOB. +370 610 39656

PLUNGES BIURAS
VYTAUTO G. 10
TEL. +370 448 52229
MOB. +370 610 39656

ALYTAUS BIURAS
SAVANORIŲ G. 3
TEL. +370 315 53550
MOB. +370 698 29040

PANEVŽIO BIURAS
SAVANORIŲ A. 12
TEL. +370 45 587 092
MOB. +370 682 42193

Pastatų ir jo dalių įkainojimas

BIL. Nr.

1

Zemės

2

Pastatų

3

Forma

4

Forma

5

Patalpų

6

Zemės

7

Pastatų

8

Sistemos

Nuorodo
data

Data

Raidė

Paradinimas

Ilgis

Plotis

Plotas m²

Alkštis

Tūris m³

Kaimininko ir
lenkies Nr.

Vieneto kaina,
įvedus patalpas

Statybinė vertė rub.

9/11.15 26/12.2014 2813 1549 4024 4.00 1681 8601 202

1997 m. 11 mėn. 15 d.

Sudarė

[Signature]

Tikrino

Anykščiai. 1986. Užsak. Nr. 438—50.000

PANEVEŽIO BIURAS
SAVANORIJA 12
TEL +370 45 587 097
MOB +370 692 42 093

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

PASTATO RAJONAS	Inventoris Nr.	
	Nuolios	Kvartalas
		Sakypas

[illegible]

16

Miestas	Kvart.	Skil.
Vilnius		

Invent. Nr. 16568

LIETUVOS RESPUBLIKA
RESPUBLIKINIS VALSTYBINIS
INVENTORIZAVIMO, PROJEKTAVIMO
IR PASLAUGŲ BIURAS

NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS

BYLA

VILNIAUS

Esančios mieste, rajone,
..... apyl. kolūkyje,..... km.
MOKSLININKŲ g-vė, a. skersg. Nr. 22

Fondas

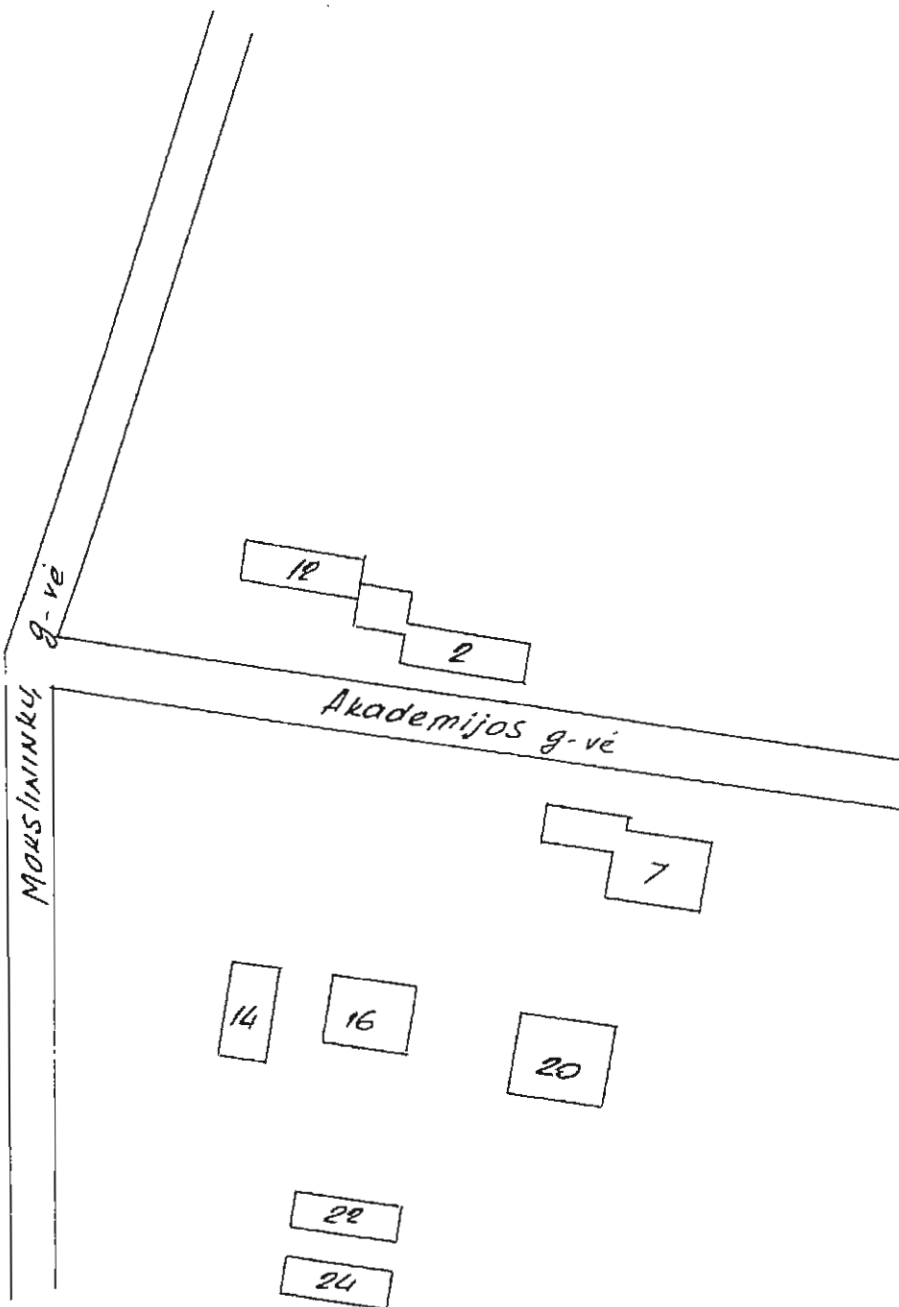
Savininkas

LIETUVOS MORSIŲ AKADEMIJA

BIOCHEMIJOS INSTITUTAS

Teisinės registracijos Nr. 1-333

Pagrindiniai inventorizuota 1991 07 mėn. 20 d.

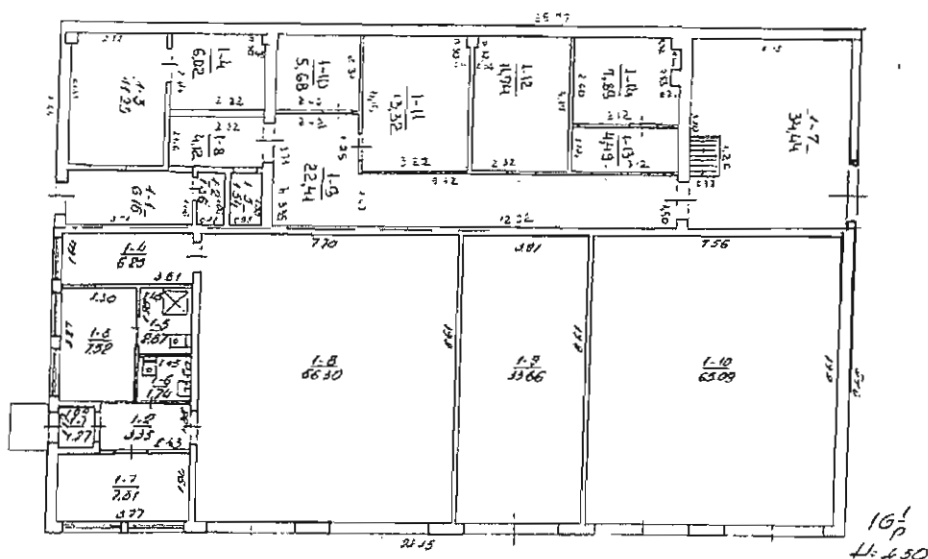


Mokslininkų 22

Archipovs

16¹/₂ Nixonovienė

1 91 07 20



100
MOKSLININKŲ
TUD. N.
NIEKONOVIONI

Bylos Nr. 16568

Pagrindinio pastato ($\frac{C_p \cdot A_f / p}{1 + \frac{m_{\text{lym}} \cdot g_{\text{lym}}}{A_f \cdot p_{\text{lym}}}}$) vidaus plotų eksploikacija

[illegible]

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas	Gatvė, Nr.	Mokslininkų	22
	Kaimas (miestelis)		
	Miestas	Vilnius	
	Savivaldybė	Vilniaus m.	

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Kodas	Pagrindinis pastatas	Rūsysis (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	X	2000 03 17	2000 03 17	
Pažymėjimas plane	X	(1F/p & p) 3F/p	R	
Paskirtis		Sandėliavimo	X	X
Pavadinimas	X	Sandėlis	X	X
Statybos metai	X	1984	1984	
Rekonstrukcijos metai	X	-	-	
Baigtumas %	X	100	100	
Aukštų skaičius	X	1	X	X
Tūris m³	X	591	111	
Bendras plotas m²	X	130,40	28,99	
Pamatai		Betono blokai	X	X
Sienos		Plytų mūras	Betono blokai	
Perdangos		Gelžbetonio plokštės	Gelžbetonio plokšt.	
Stogo konstrukcija		Šutapdintas	X	X
Stogo danga		Ruloninė	X	X
Išorės apdaila		-	-	
Pertvaros		Plytų mūras	Plytų mūras	
Grindys		Betono	Betono	
Langai		Mediniai	-	
Durys		Medinės	-	
Vidaus apdaila		Tinkuota	-	
Šildymas		Centrinis		
Vandentiekis		Miesto		
Kanalizacija		Miesto		
Dujos		-		
Karštas vanduo		-		
Elektra				
Viryklė		-		

Viso pastato	
Bendras plotas m²	159,39
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m²	162
Tūris m³	702
Stogo plotas m²	183



CENTRINĖ BŪSTINĖ
PALANGOS G. 4, VILNIUS
TEL. +370 5 273 0000
MOB. +370 686 11241

KAUNO BIURAS
K. DONELAIČIO G. 33
TEL. +370 37 225 619
MOB. +370 650 69237

KLAIPĖDOS BIURAS
S. SIMKAUS G. 8
TEL. +370 46 314 291
MOB. +370 611 41080

ŠIAULIŲ BIURAS
VYTAUTO G. 98-2
TEL. +370 41 527486
MOB. +370 687 07747

MAŽEKIŲ BIURAS
LAISVĖS G. 17-5
TEL. +370 443 25033
MOB. +370 610 39656

PLUNGES BIURAS
VYTAUTO G. 10
TEL. +370 448 52229
MOB. +370 610 39656

ALYTAUS BIURAS
SĄJONIŲ G. 3
TEL. +370 315 55550
MOB. +370 698 29040

PANEVŽIO BIURAS
SAVONORIŲ A. 12
TEL. +370 45 587 092
MOB. +370 692 42193

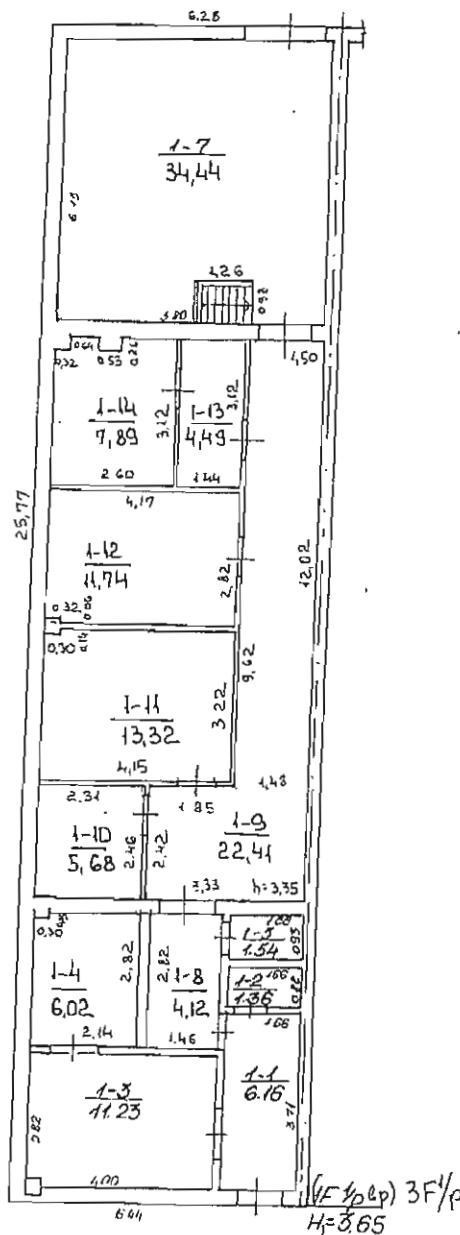
Pagrindinio pastato dalių, priestatų kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas		
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m ³			
Bendras plotas m ²			
Pamatai			
Sienos			
Perdaugos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Kadastro duomenys			
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m ³			
Bendras plotas m ²			
Pamatai			
Sienos			
Perdaugos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Užpildė inž. J. Gaviļova 20000328

Tikrino [signature] 2000 03 28



(1F/1p) 3F/p
H=3.65

Mokslininkų
3F/p
(1F/1p)
Vilnius
10a
2000
03
28
2000
06
28
22
Jelena
Gavrilova
Grupės vadovė
Elena Mikosonienė

in real

CENTRINĖ BŪSTINĖ
BALANGOS G. 6, VILNIUS
TEL +370 5 273 0000
MOB +370 686 11241

KALNO BIURAS
K. DONELAIČIO G. 33
TEL +370 17 225 619
MOB +370 650 69237

KLAIPĖDOS BIURAS
S. SIMBAUSIS G. 8
TEL +370 46 314 291
MOB +370 611 41080

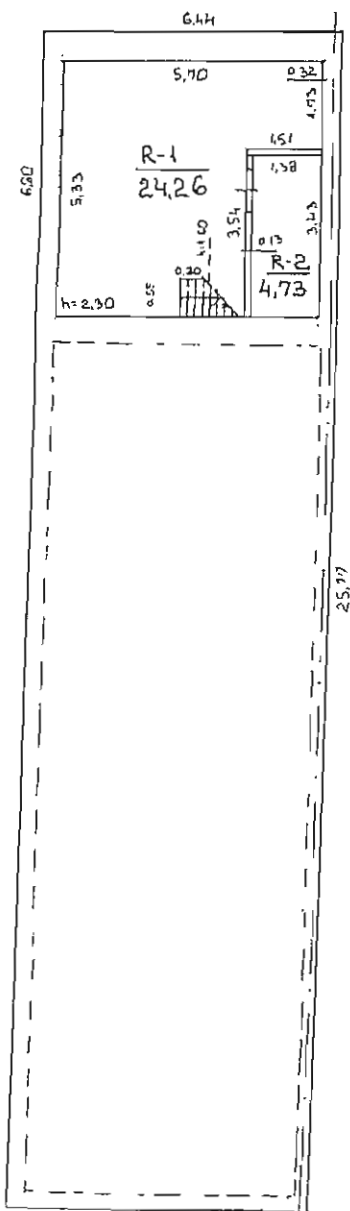
ŠIAULIŲ BIURAS
VYTAUTO G. 98-2
TEL +370 41 527406
MOB +370 687 07747

MAŽEIKIŲ BIURAS
LAISVĖS G. 12-5
TEL +370 443 25053
MOB +370 610 39656

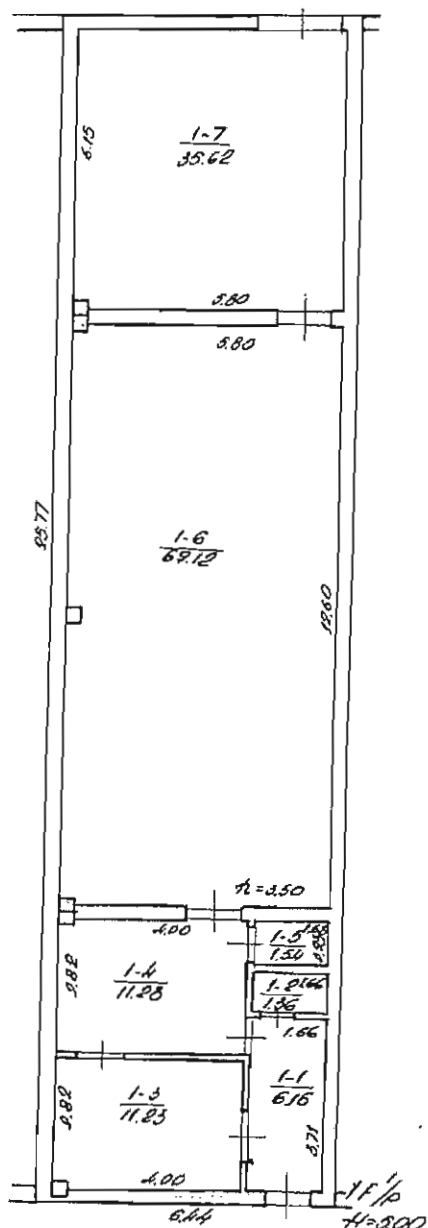
PLUNGES BIURAS
VYTAUTO G. 10
TEL +370 448 52229
MOB +370 610 39656

ALYTAUS BIURAS
SAVANDRIŲ G. 3
TEL +370 315 55550
MOB +370 698 29040

PANEVYŽIO BIURAS
SAVANDRIŲ A. 12
TEL +370 49 587 092
MOB +370 682 42193



Makslininkų 22
Jelena Gaurilova
Grupe vadybės
ELEKTRIKAI
Vilnius
100
2000 03 28
2000 03 28



VILNIAUS
MORŠININKŲ 22
1F/P
TUA N. 10
NIRONOVIENE

Pastato patalpų charakteristika		Data					Data							
		butų skaičius	kambarių skaičius	bendrasis plotas m ²	tame skaičiuje			butų skaičius	kambarių skaičius	bendrasis 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														
Tame skaičiuje	1-no kambario													
	2-ju kambarių													
	3-ju kambarių													
	4-rių kambarių													
	5-ių kambarių													
Tame skaičiuje butai a pusrūs. b pusrūsiose														
Gyvenamų butų pagalbinis plotas rūsiuose ir pusrūs.														
Tamburų ir techninės patalp.														
Prekybinės patalpos														
Pramoninės patalpos														
Sandėlių patalpos				136.31	127.85	9.06								
Išrašų patalpos														
Visuomeninių mait. patalpos														
Bulvinio ir kom. gyventojų aptarnavimo patalpos														
Sveikatos apsaugos patalp.														
Viešbučių patalpos														
Bendrabučių patalpos														
Mokyklų patalpos														
Lopšelių, darželių patalpos														
Garažų patalpos				195.36	179.88	15.48								
Kult. meno patalpos														
patalpos														
patalpos														
Viso:				195.36	179.88	15.48								
Vandentiekis				195.36	179.88	15.48								
Kanalizacija				195.36	179.88	15.48								
Central. apšildymas														
1 sk. apšildymas iš SĖS				195.36	179.88	15.48								
Karštas vanduo														
Elektra				195.36	179.88	15.48								
Dujos														
Butai su voniomis ar dušais				195.36	179.88	15.48								
Apšild. plotas				195.36	179.88	15.48								

Pasiatq ir jo dafly (kalnojim ea ...

[illegible]

19. 21 m. 07 men. 20. d

Sudare *Glenn* Tiktino *Glenn*

44552-4000

K O R T E L E

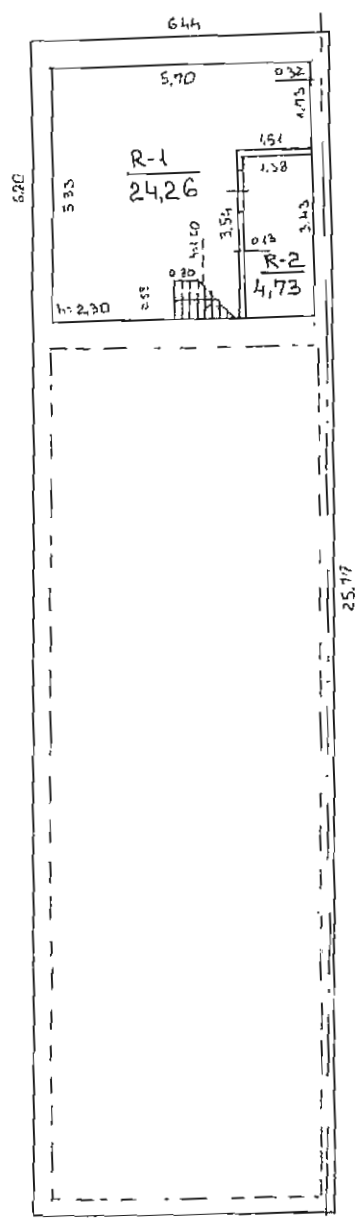
Allestas	Kv.	Skl.
----------	-----	------

InventorIn's numeris

Vilnius m. *Moskvinų* vė, prosp., skg. Nr. 22

[illegible][illegible]

Datā	Viso pastaņ inventorizācijas	Tame skaitējumē		Ģyvenamųjų namų				Negyvenamųjų patalpų					
		pagalbinių	ūkio pag-ta- dinų	butų skaičius	ģyvenamųjų kambarių skaičius	bendras naudingas plotas	ģyvenamųjų kamb. plotas	pagalb. plot.		bendras namų	pagrindinis -	pagalbiniis plotas	bendras naujin- gas plotas
										195.36	179.88	15.48	195.36



4

Maksiminku 22
 Vilnius 100
 2000 03 28
 2000 03 28
 J. Garmilo
 Garmilova
 Garmilova
 Elena Garmilova

Pagrindinio pastato (LP 45/P) vidaus plotų eksplikacija

Data	Aukšto Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras plotas m ²	Gyvenamosios pastatų patalpos						Negyvenamosios pastatų patalpos	
		1 simbolis	2 simbolis		Naudingasis plotas m ²	Gyvenamosios plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingasis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	Rašyti (pusrūšių) plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²
2000.03.28	R	1	1	21,26	21,26					21	21,26	21,26
	R	2	2	4,73	4,73						4,73	4,73
				28,99	28,99						28,99	28,99
	T	1	1	6,16	6,16							6,16
	1	2	2	1,36	1,36							1,36
	1	3	3	11,23	11,23						11,23	11,23
	1	4	4	6,02	6,02						6,02	6,02
	1	5	5	1,54	1,54							1,54
	1	6	6	34,44	34,44						34,44	34,44
	1	8	8	4,12	4,12							4,12
	1	9	9	22,11	22,11							22,11
	1	10	10	5,68	5,68						5,68	5,68
	1	11	11	13,32	13,32						13,32	13,32
	1	12	12	11,74	11,74						11,74	11,74
	1	13	13	4,49	4,49						4,49	4,49
	1	14	14	7,89	7,89						7,89	7,89
				159,40	159,40						159,40	159,40
				159,40	159,40						159,40	159,40

[illegible]

Pastatų vidaus plotų eksplikacija
Mokslininkų

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Kamieno Nr.	Plotų pavadinimas		fondas plotas	Gyvenamasis				Išstatų			tame skaitlyje			tame skaitlyje	pagalb. plotas	tame skaitlyje	pagalb. plotas
			patalpa	kam. naudojama		dangos plotas	tame skaitlyje	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas					
															gyven. kambar. plotas				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
91.04.12	1	1	pažang.	tamkai vnt.	1.27									1.27					
	2	2		koridorius	3.35									3.35					
	3	3		pastatų k.	7.52									7.52					
	4	4		šilum. laid.	6.25									6.25					
	5	5		durys	1.87									1.87					
	6	6		tualeto	1.74									1.74					
	7	7		dispečeris	7.31									7.31					
	8	8		pažang.	66.30									66.30					
	9	9		"	33.66									33.66					
	10	10		"	65.09									65.09					
					195.36									179.88	15.48				

Pagrindinio pastato $3F/p$ (ap $1F/p$), jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas) pakeičijimas plane

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Vertės nustatymo data	Įkainojimas (P)	Pakeičijimas plane	Pavadinimas	Kolymės balas	Plotas m ²	Tūris m ³	Kainymas ir lentelė	Bendrasis statybos kainų indeksas	Vieneto kaina po patinios ir indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkūrimo vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė Lt
20000328	T 28/13F/pb01	Sandėlis			16184	591	26/107	601,72	162,71	96162	13	83661	115	96210
	T 1/p R	Rosys			42,70	111	-1-	601,72	130,21	14453	13	12574	115	14460
			15 1150		16184	102				110615		96235		110670

Namų valdybos techninės apskaitos

Form. Nr. 1

K O R T E L È

Author	Pr.	Se.
Inventor's name:		

Inventor's name:

Vilnius m. Lochkiny ve, prosp., skg Nr. 22

Data	Valdytojas	Valdo	Valymo pagrindas	Invent. par.
24.01.28	BIOCHEMIJŲ INSTITUTAS	26/p	1) VALSTYBINIS MOKSLŲ STUDIJŲ IR TECHNOLOGIJŲ TARNYBOS PAŲYMA Nr. 1382 93.12.28 LIETUVOS MOKSLŲ AKADEMIJOS INSTITUTO PAŲYMA Nr. 189 1972.10	D. J. Karolinas

Žemės sklypo plotas m

[illegible]

Pa:ta:ų skaičius šilypė ir jų plotas m²

Dz. nr.	Viso darbinu inventarizācijas	Tame skaitiņus		Gyvenamųjų namų					Negyvenamųjų patalpus				
		pagalbinu	piķio pag. in- diniņ	butu skaitiņus	gyvenamųjų kamb. skaitiņus	ķendras nauģingas platus	gyvenamųjų kamb. platus	pagalbu plot.	ģusin. pusr. ģimģu in. l.	ķendras nauģis	pagalbinis	ģav.ģins platus	ķendras nauģis- ģis platus
										195.36	179.88	15.49	195.36

[illegible]

VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS

SUTARTIS Nr. 4084N-(14.49.58)-36/PS-40000-184

Du tūkstančiai trylikų metų 2013-09-04diena
Vilnius

Mes, Lietuvos valstybė, atstovaujama Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, už kurią pagal 2012-06-29 įgaliojimą Nr. 1Į-(1.9)-1083 veikia Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėja Jūratė Riaubiškienė, toliau vadinama Panaudos davėju, ir Vilniaus Universitetas įstaigos kodas – 211950810, buveinės adresas – Universiteto g. 3, Vilnius, kurią atstovauja akademinių reikalų prorektorius Kęstutis Dubnikas, veikiantis pagal Vilniaus universiteto 2013-05-27 įsakymą Nr. P-2735, toliau vadinama Panaudos gavėju, sudarėme šią sutartį:

1. Panaudos davėjas, vadovaudamasis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2013 m. liepos 12 d. įsakymu Nr. 49VĮ-(14.49.2.)-971, perduoda neatlygintinai naudotis Panaudos gavėjui 4814 kv. m. (keturių tūkstančių aštuonių šimtų keturiolikos kv. m.) ploto valstybinės žemės sklypo dalį, esančią 16144 kv. m ploto žemės sklype Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Mokslininkų g. (kadastrinis Nr. 0101/0008:1204, unikalus Nr.4400-2034-3339).

2. Žemės sklypas perduodamas neatlygintinai naudotis 50 (penkiasdešimčiai) metų, skaičiuojant nuo šios sutarties sudarymo dienos, bet ne ilgesniam laikotarpiui, nei reikia valstybės ar savivaldybės funkcijoms atlikti.

3. Perduodamo neatlygintinai naudotis žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis: *kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos (mokslo, kultūros, sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos).*

4. Perduodamame neatlygintinai naudotis žemės sklype esančių valstybei ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių pastatų (statinių, įrenginių) naudojimo sąlygos, naujų pastatų, statinių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat pastatų ir įrenginių naudojimo paskirtis pasibaigus žemės panaudos terminui: *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir įstatymų nustatytais atvejais.*

5. Perduodamame neatlygintinai naudotis žemės sklype esančių požeminio bei paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos: *nėra.*

6. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Žin. 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43; 2003, Nr. 11-407; 2003, Nr. 42-1939; 2010, Nr. 98-5089; 2012, Nr. 110-5578):

6.1. I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

6.2. VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

6.3. IX. Dujotiekių apsaugos zonos.

6.4. XLVII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

6.5. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

7. Kiti žemės naudojimo apribojimai: *pastatų rekonstrukcijos ir sklypo tvarkymo darbus vykdyti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo bei kitų teisės aktų nustatyta tvarka.*

8. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės: *nėra.*

9. Žemės sklypo dalies vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal žemės verčių zonų žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ (Žin., 2012, Nr. 152-7812), –581587 Lt (penki šimtai aštuoniasdešimt vienas tūkstantis

penki šimtai aštuoniasdešimt septyni litai).

10. Kiti su naudojamo žemės sklypo naudojimu ir grąžinimu, pasibaigus panaudos sutarčiai, susiję panaudos davėjo ir panaudos gavėjo įsipareigojimai – nėra.

11. Atsakomybė už žemės sklypo panaudos sutarties pažeidimus – Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir įstatymų nustatyta tvarka.

12. Panaudos gavėjas įsipareigoja laikytis panaudos sutarties ir įstatymų reikalavimų. Už jų nevykdymą jis atsako pagal įstatymus.

13. Ši sutartis prieš terminą nutraukiama Panaudos davėjo reikalavimu, jeigu Panaudos gavėjas naudojasi žemės sklypu ne pagal sutartyje nurodytas sąlygas, perduoda žemės sklypą naudotis trečiajam asmeniui, nebelieka funkcijų, kurioms buvo perduotas neatlygintinai naudotis žemės sklypas, jeigu pagal parengtą naują arba pakeistą ir nustatytą tvarka patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą šis žemės sklypas paimamas naudotis visuomenės poreikiams, taip pat jeigu privatizuojami statiniai ar įrenginiai pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymą, jeigu panaudos gavėjas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos neįregistravo sutarties Nekilnojamo turto registre arba panaudos davėjo reikalavimu nepašalina sutarties sąlygų pažeidimo. Sutartis gali būti nutraukta ir kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, kitų Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais atvejais.

14. Sutartis panaudos gavėjo reikalavimu prieš terminą gali būti nutraukta, jeigu dėl aplinkybių, už kurias panaudos gavėjas neatsako, žemės sklypu nebegalima naudotis pagal paskirtį.

15. Jeigu perduotame neatlygintinai naudotis žemės sklype nėra statinių ar įrenginių, kuriuos panaudos gavėjas valdo nuosavybės, patikėjimo teise, naudoja panaudos ar nuomos pagrindais, panaudos gavėjas turi teisę nutraukti panaudos sutartį, apie tai įspėjęs kitą šalį ne vėliau kaip prieš vieną mėnesį.

16. Sutarties pakeitimai ir papildymai galioja, jeigu jie sudaryti raštu ir nustatytą tvarka pasirašyti abiejų šalių.

17. Prie šios sutarties pridamas perduodamo neatlygintinai naudotis žemės sklypo planas M 1: 500 kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties dalis.

18. Panaudos sutartį panaudos gavėjas savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

19. Ginčai dėl šios sutarties sprendžiami Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

20. Ši sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento.

21. Sutartis sudaryta trimis egzemplioriais, kurių vienas paliekamas panaudos davėjui, kiti du perduodami panaudos gavėjui.

Panaudos davėjas:



(vardas/pavardė)

[Signature]
(parašas)

Panaudos gavėjas:

A.V. *[Signature]*
(vardas/pavardė)



[Signature]
(parašas)

na Smimovaitė, tel. (8 5) 205 5962

VU EPD
Direktoriaus pavaduotojas

Telės ekskursijos teisininkė
[Signature]



NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
VILNIAUS MIESTO SKYRIAUS
VEDĖJAS

ĮSAKYMAS

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 0101/0008:1204)
VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. MOKSLININKŲ G., DALIŲ DYDŽIO
NUSTATYMO BEI PERDAVIMO NEATLYGINTINAI NAUDOTIS
VILNIAUS UNIVERSITETUI

2013 m.*2013*.....*2013* d. Nr. 49VJ-(14.49.2.)-...*2013*...

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr.34-620; 2004, Nr. 28-868, 2010, Nr. 72-3616) 7 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 8 straipsniu, remdamasi Valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-11-13 nutarimu Nr.1428 (Žin., 1995, Nr. 94-2104; 2010, Nr.158-8029) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žin., 1999, Nr. 31-597), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. lapkričio 24 d. nutarimu Nr. 1263 „Dėl integruoto mokslo, studijų ir verslo centro (slėnio) „Santara“ plėtros programos patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymu Nr.565 patvirtintu Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ (Žin., 2002, 109-4837; 2002, 119-5370; 2003, Nr.10-374), atsižvelgdama į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-03-17 įsakymą Nr. 30-480 „Dėl sklypų Nr. 1-7 tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių duomenų nustatymo“, 2009-09-30 įsakymą Nr. 30-1687 „Dėl administracijos direktoriaus 2009-03-17 įsakymą Nr. 30-480 „Dėl sklypų Nr. 1-7 tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių duomenų nustatymo“ pakeitimo“, 2012-01-23 įsakymą Nr. 30-136 „Dėl administracijos direktoriaus 2009-03-17 įsakymo Nr. 30-480 „Dėl sklypų Nr. 1-7 tarp Geležinio Vilko ir Mokslininkų gatvių duomenų nustatymo“ pakeitimo“, remdamasi Vilniaus apskrities viršininko 2010 m. vasario 9 d. įsakymu Nr. 2.3-1349-(01) ir 2010 m. birželio 14 d. įsakymu Nr. 2.3-8147-(01), tenkindama Vilniaus universiteto 2010-12-15 gautą prašymą, veikianti pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. birželio 29 įgaliojimą Nr. 11-(1.9)-1083:

1. Nustatau 16144 kv. m ploto valstybinės žemės sklypo (kadastrinis Nr. 0101/0008:1204), Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Mokslininkų g.:

1.1. dalis, reikalingas kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti:

1.1.1. pastatui – sandėliui Mokslininkų g. 16, Vilniuje, 1F1p (unikalus Nr.1098-5022-0018) – 1684 kv.m ploto žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 61A, 62, 63, 63A, 61A ir 990 kv.m ploto žemės sklypo dalis, esanti 5979 kv.m. ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje;

1.1.2. pastatui – garažui Mokslininkų g. 22, Vilniuje, 1G1p (unikalus Nr. 1098-4017-2016) – 771 kv.m ploto žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 71E, 71D, 71C, 71B, 71, 72, 72A, 73, 71E, ir 454 kv.m ploto žemės sklypo dalis, esanti 5979 kv.m. ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje;

1.1.3. pastatui – garažui, Mokslininkų g. 22, Vilniuje, 2G1p (unikalus Nr. 1098-4017-2027) ir pastatui – sandėliui, Mokslininkų g. 22, Vilniuje, 3F1p (unikalus Nr.1098-4017-2038) – 576 kv.m ploto žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 71E, 71D, 71C, 68B, 68, 64, 65, 67, 71E ir 339 kv.m ploto žemės sklypo dalis, esanti 5979 kv.m. ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje;

1.1.4. pastatui – sandėliui, Mokslininkų g. 14, Vilniuje, 1F1p (unikalus Nr.1097-8018-4010) – 980 kv.m ploto žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 61A, 83-86 ir 576 kv.m ploto žemės sklypo dalis, esanti 5979 kv.m. ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje;

1.1.5. pastatui – sandėliui, Mokslininkų g. 14A, Vilniuje, 1F1g (unikalus Nr.1098-4017-1019) – 368 kv.m ploto žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 1, 79, 80, 1 ir 217 kv.m ploto žemės sklypo dalis, esanti 5979 kv.m. ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje;

1.1.6. pastatui – gamybinis pastatas, Mokslininkų g. 18, Vilniuje, 3P1p (unikalus Nr.1098-8013-5038) – 342 kv.m ploto žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 68B, 68, 68A, 69, 70, 70A, 71A, 71, 71B, 71C, 68B, ir 201 kv.m ploto žemės sklypo dalis, esanti 5979 kv.m. ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje;

1.1.7. pastatui – gamybinis pastatas, Mokslininkų g. 20, Vilniuje, 1P1bp (unikalus Nr.1098-8013-5019) – 1194 kv.m ploto žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 61, 61A, 63A, 64, 65, 66, 61, ir 702 kv.m ploto žemės sklypo dalis, esanti 5979 kv.m. ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje;

1.1.8. pastatui – sandėliui, Mokslininkų g. 20, Vilniuje, 1F1b (unikalus Nr.1098-9016-5012) – 3899 kv.m ploto žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 74, 75, 5-9, 76, 74, ir 2293 kv.m ploto žemės sklypo dalis, esanti 5979 kv.m. ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje;

1.1.9. pastatui – garažui, Mokslininkų g. 24, Vilniuje, 1G1p (unikalus Nr. 1097-8018-5019) – 351 kv.m ploto žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane M1:500 pažymėta skaičiais 90,

91, 92, 90, ir 207 kv.m ploto žemės sklypo dalis, esanti 5979 kv.m. ploto bendro naudojimo žemės sklypo dalyje.

2. Perduodu neatlygintinai naudotis Vilniaus universitetui 55 (penkiasdešimt penkeriems) metams žemės sklypo dalis, nurodytas šio įsakymo 1.1.1, 1.1.2 ir 1.1.3 papunkčiuose, t.y. 4814 kv. m ploto dalį valstybinės žemės sklypo Vilniaus m. sav. Vilniaus m., Mokslininkų g. (kadastrinis Nr. 0101/0008:1204).

3. Nustatau žemės sklypo dalies nurodytos įsakymo 2 punkte, vidutinę rinkos vertę, apskaičiuotą pagal žemės verčių zonų žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymu Nr. IP-(1.3.)-522 "Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo" – 581 587 Lt (penki šimtai aštuoniasdešimt vienas tūkstantis penki šimtai aštuoniasdešimt septyni litai).

4. Įpareigoju Vilniaus universitetą:

4.1. laikytis:

4.1.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 (su vėlesniais pakeitimais) patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų;

4.1.2. vietos savivaldos ir kitų institucijų nustatytų naudojimosi sklypu sąlygų ir apribojimų;

4.1.3. nustatytų sąlygų dėl servitutų;

5. Paveidui nustatyta tvarka parengti valstybinės žemės sklypo dalies, nurodytos šio įsakymo 2 punkte, panaudos sutarties projektą bei teikti jį pasirašyti.

6. Įpareigoju Vilniaus universitetą įregistruoti žemės sklypo panaudos sutartį Nekilnojamojo turto registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo (Žin., 1991, Nr. 24-635; 1997, Nr. 69-1735) 18 straipsnyje nustatyta tvarka.



Jūratė Riaubiškienė

Parengė

Lina Smirnovaitė

Pajamų metodo skaičiavimų seka

n – objektas sąraše;
 m – periodas (metai).

Objekto charakteristikos:

S_n – objekto nuomotinas plotas (kv.m);

P_n – objekto nuomos kaina (Eur/kv.m/mėn.);

R – visų objektų metinė pajamos ($R=R_1+\dots+R_n$);

R_n – n objekto metinės pajamos ($R_n=12*S_n*P_n$) (Eur);

R_m – objektų metinės pajamos (Eur) m periode ($R_m=R_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$.

D – diskonto norma ($D=(D_a*D_c)+(D_b*D_d)$) (proc.);

D_m – diskonto norma (proc.) m periode ($D_m=(D^m)$)

D_a – nuosavų lėšų dalis (proc.);

D_b – skolintų lėšų dalis (proc.);

D_c – nuosavo kapitalo kaštai (proc.);

D_d – skolinto kapitalo kaštai (proc.).

A_m – nuomos augimas periodu m (proc.);

B – draudimas (Eur);

B_m – draudimas (Eur) m periode. ($B_m=B_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

C – NT mokestis (Eur);

C_m – NT mokestis (Eur) m periode ($C_m=C*(1+A_1)*(1+A_2)*(1+A_3)\dots$);

$Dž$ – žemės mokestis (Eur);

$Dž_m$ – žemės mokestis (Eur) m periode ($Dž_m=Dž$);

E – turto valdymo išlaidos ($E=R*e$) (Eur);

e – turto valdymo išlaidos (proc.);

E_m – turto valdymo išlaidos (Eur) m periode ($E_m=E_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

F – atidėjimai kapitaliniam remontui ($F=R*f$) (Eur);

f – atidėjimai kapitaliniam remontui (proc.);

F_m – atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur) m periode ($F_m=F_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

G – negautos pajamos ($G=R*g$) (Eur);

g – negautos pajamos (proc.);

G_m – negautos pajamos (Eur) m periode ($G_m=G_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

H_m – grynosios pajamos (Eur) m periode ($H_m=R_m-B_m-C_m-Dž_m-E_m-F_m-G_m$).

K – kapitalizacijos norma (proc.) ($K=D-A_5$);

I – objekto vertė penktais metais (Eur) ($I=H_5/K$; kai $i=0$ arba $I=(H_5/K)-i$; kai $i>0$);

i – objekto pardavimo sąnaudos (Eur);

J – grynosios ir išėjimo pajamos penktais metais (Eur) ($J=I+H_5$);

L_5 – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) penktame periode ($L_a=J*D_5$); kai $m=5$;

L_m – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) m periode ($L_m=H_m*D_m$); kai $m<5$;

V – objekto vertė (Eur) ($V=L_1+L_2+L_3+L_4+L_5$).

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių nustatymas

Atsižvelgiant į didžiųjų Lietuvos miestų ir kitų miestų rinkos sąlygų skirtumus yra išskiriamos dvi kategorijos: Didžiuosiuose Lietuvos miestuose nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis; ir visos Lietuvos teritorijoje nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis.

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių santykis Lietuvos didžiųjų miestų rinkoje nustatytas žodžiu apklausiant didžiausių Lietuvos bankų atstovus (bankų vadybininkus) ir UAB "Inreal" analitikus. Apklausa vykdoma kasmet, jau daugiau nei 10 metų, ataskaitoje pateikiami 10 metų apklausos duomenys. Suvestiniai duomenys pateikiami lentelėje, ataskaitoje duomenys buvo pateikti grafine išraiška (grafiku).

Didžiųjų Lietuvos miestų apklausos duomenys

Nuosavo kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	38	34	33	65	60	54	49	44	41	41	41
AB SEB bankas	37	32	32	63	59	53	47	43	40	40	40
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	36	32	31	64	58	52	-	42	41	41	41
UAB Medicinos bankas	32	28	28	55	51	46	41	37	35	35	35
AB Šiaulių bankas	31	28	27	54	50	45	41	37	40	40	40
AB Ūkio bankas	35	30	-	61	55	50	45	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	32	29	28	56	52	46	42	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	35	30	30	59	53	-	45	39	40	40	40
„Swedbank“, AB	36	31	31	62	58	52	47	41	40	40	40
UAB "Inreal" analitikai	34	30	30	-	56	50	45	41	40	40	40
Vidurkis	35	30	30	60	55	50	45	40	40	40	40

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Skolinto kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	62	66	67	35	40	46	51	56	59	59	59
AB SEB bankas	64	68	68	37	41	47	53	57	60	60	60
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	64	68	69	36	42	48	-	58	59	59	59
UAB Medicinos bankas	68	72	72	45	49	54	59	63	65	65	65
AB Šiaulių bankas	69	72	73	46	50	55	59	63	60	60	60
AB Ūkio bankas	65	70	-	39	45	50	55	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	68	71	72	44	48	54	58	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	65	70	70	41	47	-	55	61	60	60	60
„Swedbank“, AB	64	68	69	38	42	48	53	59	60	60	60
UAB "Inreal" analitikai	66	70	70	-	44	50	55	59	60	60	60
Vidurkis	65	70	70	40	45	50	55	60	60	60	60

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Investuotojų reikalaujamo pelningumo vidurkis

Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, žodžiu atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (UAB „Inreal“ valdymas, buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 20-30 proc. ribose. Apklausos rezultatai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Administracinės (mokslo), sandėliavimo paskirties pastatų/ patalpų, esančių senos statybos (1950-1999) pastatuose Vilniaus mieste investuotojų reikalaujamas pelningumas, proc. nuo bendrųjų pajamų.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vilnius							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	26	25,5	24	23	22	21,5	18
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	31	29	28	26	25	22
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	38	36,5	34	33	30	28,5	28
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
UAB „Inreal valdymas“							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	25	24	24	23	22	21	17
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	33	30	29	25	24	21
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	39	42	36	35	28	27	27
UAB „Inservis“ (buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“)							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	27	27	24	23	22	22	19
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	29	28	27	27	26	23
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	37	31	32	31	32	30	29

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.16/07-614

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810

VERTINAMAS TURTAS: ADMINISTRACINIS PASTATAS, ESANTIS VALSTYBINIAME ŽEMĖS SKLYPE

TURTO BUVIMO VIETA: VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. V. A. GRAIČIŪNO G. 8B

VERTINIMO DATA: 2016-07-19

TURTO VERTINTOJAS: TOMAS BRAZIONIS

Ataskaitoje yra 40 lapų ir 84 priedų lapai, iš viso 124 lapai.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.



ATASKAITOS NR. 16/07-614 SANTRAUKA

Užsakovas, asmens kodas	VŠĮ Vilniaus universitetas, a.k. 211950810				
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VI Registrų centras „Juridinių asmenų registras“				
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel: (8-5)2687000				
Vertinamas turtas	Administracinis pastatas, esantis valstybiniame žemės sklype				
Turto adresas	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8B				
Vertės nustatymo data	2016-07-19				
Turto apžiūros data	2016-07-19				
Ataskaitos surašymo data	2016-08-11				
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)				
Valstybinio žemės sklypo, kuriame yra vertinamas pastatas, individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalūs numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha	
Žemės sklypas/ Kita (visuomeninės paskirties teritorijos)	4400-3653-6173	0101/0082:299 Vilniaus m. k.v.	44/1911537	0.4265 ha	
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Registavimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 1998-01-08, Nr. 26-01; Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas, 2015-02-27, Nr. 49SK-326-(14.49.109.)				
Patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927				
Kitos daiktinės teisės	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).(0,0086 ha).				
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Terminas: Iki 2097-05-21. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas - UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387. Terminas: Iki 2097-01-08 Sudaryta subnuomos sutartis. Subnuomininkas - UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387. Terminas: Iki 2095-11-05				
Žymos	Irašų nėra				
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0188 ha); Elektros linijų apsaugos zonos (0.0387 ha); Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.1848 ha); IX. Dujotiekių apsaugos zonos (0.0047 ha)				
Registro pastabos ir nuorodos	Slatiniai - Registro Nr. 10/283472				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) Uždaroji akcinė bendrovė korporacija "Matininkai", a.k. 121913439				
Pastatų individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalūs numeris	Registro numeris	Žymėjimas plane	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas - Administracinis pastatas / Administracinė	1097-0033-8016	10/283472	1B4p	8832.33 kv. m	Visas (1/1)
Pastato statybos metai	1972				
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Registavimo pagrindas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1993-11-24, Nr. 802p; Priėmimo - perdavimo aktas, 1993-12-29				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė; Patikėtinis - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810				
Juridiniai faktai	Sudarytos nuomos sutartys. Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "Profarma", a.k. 300868786. Plotas: 65.87 kv. m. Terminas: Nuo 2015-06-12 Iki 2017-04-08. Sudarytos nuomos sutartys. Nuomininkas: UAB "Diagnolita", a.k. 303128944. Plotas: 70,07 kv. m. Terminas: Nuo 2013-10-11 iki 2015-07-02 Sudarytos nuomos sutartys. Nuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387.				
Žymos	Irašų nėra				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Irašų nėra				
Pastaba	Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turto ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jei negali būti parduodami, priskiriami priklausiniai, kurie aprašyti ataskaitos 1.5. punkte „Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas“				
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertinimo nuomonė turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą. Alternatyvus panaudojimas yra ekonomiškai nenaudingas.				

Tęsinys kitame lape

Tęsinys

Vertinimo metodai

Lyginamasis ir pajamų metodai

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto – administracinio pastato, esančio Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8B, valstybiniame žemės sklype, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra **1 950 000 Eur (vienas milijonas devyni šimtai penkiasdešimt tūkstančių eurų).**

[vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunkūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kito, tendencijų.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

Turto vertintojas asistentas: Alina Turauskaitė

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000022, išduotas 2014 m. birželio 30 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Rūta Buzienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



TURINYS

1. BENDROJI DALIS	5
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS	6
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS	6
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	6
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	7
1.7. TYRIMO APIMTIS	7
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	7
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	7
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	8
2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS	9
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIDOS	9
2.2. SPECIALIOS PRIELAIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS	10
2.3 RIBOJANČIOS SĄLYGOS	10
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	10
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	12
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO IR VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	12
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	12
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	19
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	19
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMIAI	26
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	27
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	27
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	27
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	29
5.4. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI	29
5.5. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI	31
5.6. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMO REZULTATAI	38
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	40

PRIEDAI

1.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS
1.2. TECHNINĖ UŽDUOTIS
1.3. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAI
1.4. KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLŲ KOPIJOS
1.5. ŽEMĖS SKLYPO PANAUDOS SUTARTIES KOPIJA
1.6. PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA
1.7. NUOSAVO IR SKOLINTO KAPITALO DALIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS
1.8. NUOSAVO KAPITALO PELNINGUMO RODIKLIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2013).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹
- **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.²
- **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.¹
- **Nepivaldomasis 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.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.³
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.⁴
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁵

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Europos vertinimo standartai, 8 leidimas, 2016;

³ Dėl Lietuvos respublikos vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1049 „dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo, 2011 m. vasario 23 d. Nr. 234;

⁴ LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74;

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre;¹
- **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.
- **Administracinės paskirties pastatai** – pastatai (ar jų grupės) (bankai, paštas, valstybės ir savivaldybės įstaigos, ambasados, teismai, biurai, kontoros, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai), skirti administravimo veiklai, kuria užtikrinamas valstybės, vietos savivaldos ar įmonės konkrečios institucijos, įstaigos, tarnybos ar organizacijos savarankiškas funkcionavimas (struktūros tvarkymas, personalo valdymas, turimų materialinių-finansinių išteklių valdymas ir naudojimas, projektų rengimas, raštvedybos tvarkymas ir pan.), kad jos galėtų tinkamai vykdyti joms priskirtus administravimo ar kitos veiklos uždavinius. Gamybiniame, prekybos ar kitos paskirties pastate gali būti įrengtos administracinės ar kitos paskirties patalpos, nekeičiant pastato pagrindinės paskirties.²

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. 4.1 skyrių). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Palangos g.4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). [rašymo] turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintoja asistentė Alina Turauskaitė turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000022 ir turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000371. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 032023, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai pareiškia, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė, užsakovo VŠĮ Vilniaus universiteto, a.k. 211950810, užsakymu kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas :

Nuosavybės teisė į turtą: Administracinį pastatą (u.nr. 1097-0033-8016), esantį Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8B, valstybiniame žemės sklype (u. nr. 4400-3653-6173).

¹ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868);

² Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS PAGAL JŲ NAUDOJIMO PASKIRTĮ“

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turto ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir tinklai, vietinis centrinis šildymas, elektros įvadas ir instaliacija, ryšių tinklai, vėdinimo (oro ištraukimo) sistema, dalyje patalpų sumontuoti kondicionieriai, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacija.

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginių vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslą, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunkūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Vertintoja asistentė kartu su užsakovo atstovu apžiūrėjo turtą 2016 m. Liepos 19 d. Turto vertė nustatyta 2016 m. Liepos 19 d. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunkūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunkūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2016 m. Rugpjūčio 11 d.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupiti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2015) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Patvirtintos UAB Inreal vertinimo taisyklės;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylų kopijos (žiūr. ataskaitos priedus);
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos priedus);
- Žemės sklypo panaudos sutarties kopija (žiūr. ataskaitos priedus).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Nėra jokių kitų turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygomis, bus perleistos naujiems pastatų savininkams;
- VŠĮ Vilniaus universitetas a.k. 211950810 žemės sklypo (u.nr. 0101-0082-0079) panaudos sutartį sudarė 1998-05-21, pagal kurią VŠĮ Vilniaus universitetui panaudos teise priskirta naudotis 0,6609 ha dalis iš 6,5723 ha. 2015-03-16 žemės sklypas (u.nr. 0101-0082-0079) buvo padalintas į atskirus sklypus, šiuo metu vertinamas pastatas yra žemės sklype u.nr. 4400-3653-6173, kurio plotas 0,4265 ha. Nauja panaudos sutartis nepasirašyta, daroma prielaida, kad VŠĮ Vilniaus universitetas pasirašys naują žemės sklypo panaudos sutartį ir panaudos teise valdys visą sklypą (u.nr. 4400-3653-6173).
- Dalis vertinamo pastato patalpų yra perplanuota, nauji kadastriniai matavimai vertintojams nebuvo pateikti, vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3 Ribojančios sąlygos

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną.
- Vertintojas naudojami užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų.
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytomis teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.

- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo ir vietos ekonominė ir socialinė aplinka

Parengė: UAB „Inreal“ analitikai

Ekonomika

Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksmų. Kylant darbo užmokesčiui ir užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia bei disponuojamosios pajamos. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Ieškant veiksmų, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas.

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksmų galimą neigiamą įtaką.

Nekilnojamojo turto rinka

2016-ųjų metų pirmąjį pusmetį nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių daugėjo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 15 662 butai – 21,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas 4 551 individualus namas – 10,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 30 335 žemės sklypai – 17,5 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.

„Pigių pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliauja į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Galima daryti prielaidą, kad dalis dabartinio rinkos aktyvumo yra dirbtinai sukurta būtent „pigų pinigų“ efekto, o ne fundamentaliais rodikliais grįsto ekonomikos augimo, todėl viskas labai greitai subliūks, pasikeitus bankų finansavimo politikai.

Sostinėje šiuo metu yra didžiausias pavojus sulaukti dar vieno būsto kainų burbulo, nes greta „pigų pinigų“ aplinkos yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys atlyginimai – t.y. faktoriai skatinantys paklausos augimą. Todėl nestebina, kad butų rinkos aktyvumas Vilniuje antrąjį šių metų ketvirtį buvo didžiausias per keletą metų – pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 2 845 butai.

Vilniaus būsto rinką nuo perkaitimo iš dalies gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų taip amortizuodami galimą rinkos kaitimą. Vis dėlto, 2016 metų I-ąjį pusmetį vystytojai Vilniuje buvo mažiau aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 1530 butų, o tai yra maždaug ketvirtadaliu mažiau nei 2015 metų I-ąjį pusmetį. Tuo tarpu naujos statybos butų per tą patį laikotarpį buvo parduota 2088, ir tai yra apie 19 proc. daugiau nei prieš metus.

Bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje sumenko iki maždaug 3620. Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis šiais metais laikosi žemiau 1 – vystytojai gali tikėtis vidutinio dydžio projektą realizuoti per mažiau nei metus laiko, o tai turėtų skatinti nuosekliai didinti pardavimo kainas. Per šešis šių metų mėnesius naujos statybos butų kainos didėjo visuose segmentuose: ekonominėje klasėje padidėjo 4,4 proc. iki 1360 EUR/kv.m, vidutinėje – 1,2 proc. iki 1 720 EUR/kv.m, o prestižinėje – 7,5 proc. iki 2 730 EUR/kv.m.

Kituose miestuose pirmąjį šių metų pusmetį būsto rinka taip pat buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. Kaune, Klaipėdoje, Palangoje, Neringoje daugėjo NT sandorių, vystytojai buvo aktyvesni – rinkai pasiūlė daugiau naujų butų, buvo stebimas jų kainų kilimas. Nors fundamentalių priežasčių kituose miestuose augti NT rinkoms yra mažiau nei Vilniuje, tačiau panašu, kad ir ten vis labiau pradeda veikti „pigų pinigų“ efektas.

2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimties verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158 240 kv.m nuomojamo ploto. Toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį laisvų biuro plotų Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Tačiau vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68 000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. 2017 metais rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74 200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną, greičiausiai, bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9 900 kv.m., statybos. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc.

2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas 2 000 kv.m ploto verslo centras. Per pusmetį vakansijų lygis, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo 1,6 proc. ir pasiekė 13,8 proc.

Teigiamos tendencijos prekybos segmente skatina NT vystytojus drąsiau atsigręžti į šį sektorių. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo baigti 20 000 kv.m prekybos centro Nordika (II etapo) statybos darbai. Vyko dviejų prekybos centrų statybos: Vilniuje Parkas Outlet rekonstrukcija bei naujas plėtros etapas, kuris papildys prekybos centrą 3 000 kv.m ir Mega prekybos centro plėtra Kaune, po kurios rinkai bus pasiūlyta apie 30 000 kv.m papildomo prekybinio ploto.

Apie planus plėtoti naujus prekybos centrus yra paskelbęs Latvijos prekybos tinklas Depo, planuojantis bent penkių prekybos centrų plėtrą Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje, VPH, planuojanti prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro, Lords LB Asset Management, planuojanti prekybos centro plėtrą Vilniuje, Markučiuose. Taip pat planuose dar yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Pramonės segmente nuotaikos niūresnės. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo užbaigtos logistikos centrų Vilniuje (Woodline 4800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m) statybos. Naujų modernių logistikos centrų nuomai per pastarąjį laikotarpį nebuvo pradėta statyti. Kiek aktyviau buvo statomi sandėliai savo reikmėms. 2015-2016 metais „build to suit“ tipo sandėlius pasistatė ar pradėjo statyti Vilniuje logistikos bendrovė „Rhenus svoris“ (12 000 kv.m), farmacininkė „Entafarma“ (12 000 kv.m), orlaivių remonto bendrovė „Litcargus“ (3 000 kv.m), Kaune alaus gamintojas „Volfas Engelman“ (7 000 kv.m), gamybos bendrovė „Kitron“ (5 000 kv.m), prekybos įmonė „LIDL“ (43 000 kv.m), logistikos bendrovė „DPD“ (5 000 kv.m), Klaipėdoje „ANI plast“ (6 500 kv.m).

Vertinant ateities perspektyvas, vieninteliame Vilniuje galima išvėgti potencialo naujiems moderniems logistikos centrams atsirasti, nes paklausa sandėliavimo patalpoms išlieka stipri, neišnuomotų plotų vos keli procentai. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaisvinusių patalpų ir naujos plėtros vakansijų rodiklis pasiekė 16-17 proc., o tai rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka darosi perteklinė, ypač kai vakansijų rodiklis nemažėja jau kuris laikas.

2016 metų pirmąjį pusmetį stipriai išaugo teritorijų, kuriose galima vystyti NT projektus, paklausa. Per analizuojamą laikotarpį Lietuvoje buvo sudaryti ne mažiau kaip 25 brangesni nei 1 mln. EUR sandoriai, kurių metu įsigyta teritorijų plėtrai už maždaug 76,4 mln. EUR. Pagal investicijų sumų pasiskirstymą, teritorijų plėtrai įsigijimas 2016 metų pirmąjį pusmetį sudarė 29 proc. visų investicijų, o tai yra didžiausias rodiklis po krizės.

Didžiausia paklausa teritorijoms plėtrai – Vilniuje. 2016 metų pirmąjį pusmetį sostinei teko apie 58,5 mln. EUR arba 76 proc. visų investicijų, nukreiptų į teritorijų plėtrai įsigijimus Lietuvoje. Vystytojai Vilniuje vis drąsiau investuoja į didesnius ir ilgalaikius plėtros projektus. Jei 2015 metais didesnės nei 1 ha teritorijos plėtrai sudarė apie 35 proc. visų analizuojamų sandorių, tai 2016 metų pirmąjį pusmetį tokių įsigijimų proporcija išaugo iki 64 proc. Dažnu atveju įsigijami objektai nėra statyboms paruošti plyni laukai, o priešingai – jau egzistuojantys įvairios paskirties NT. Pastarųjų teritorijų plėtra yra sudėtingesnė ir reikalauja daugiau pasiruošimo bei patirties.

Konversija – neišnaudota plėtros galimybė

Šiuo metu esančios nekilnojamojo turto (NT) rinkos sąlygos ir vykstantys miestų struktūros pokyčiai sukuria idealias sąlygas konversijos projektams įgyvendinti. Augantis konversijų skaičius įpareigoja bent trumpai aptarti pagrindinius tokių projektų teikiamus privalumus bei trūkumus – pagrindines teises grėsmes.

Aptariant privalumus, galima išskirti tai, kad konversija sukuria sąlygas išspręsti užstatomo ploto, esančio patraukliose miestų dalyse, trūkumą. Be to, buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių konversija leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Galiausiai, atkuriamosios konversijos (jei statiniai, nekeičiant jų esminių istorinių architektūrinių sprendinių iš naujo pritaikomi komercinei ar gyvenamajai veiklai) atveju yra išlaikomi ir urbanistiškai vertingi vystomos teritorijos architektūriniai sprendiniai, turintys potencialo sukurti pridėtinę NT projekto vertę, ypač patrauklią su turizmu susijusiai komercinei veiklai.

Be ekonominių prielaidų yra ir teisinių paskatų. Lietuvos teisės aktai neįpareigoja teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtinti teritorijų konversijos sąlygų. Nesant įtvirtinto teritorijos vystymo tęstinumo, net ir naujai rengiamuose miestų bendruosiuose planuose galime išvysti ne teritorijų planavimą, o esamo užstatymo atvaizdavimą. Taigi, konversijai patraukliose zonose (tankiai užstatytose pramonės ar sandėliavimo kompleksų teritorijose) neretai matysime faktinius užstatymo rodiklius atitinkančius reglamentus. Tai savo ruožtu garantuos aukštus užstatymo reglamentus, didinančius projekto grąžą.

Nepaisant teikiamų privalumų, būtina akcentuoti konversijos keliamas grėsmes. Plačiau neaptariant išorinių grėsmių finansų sektoriams bei bendrai šalies rinkos situacijai, kurios gali gerokai pakoreguoti ne tik šiuo metu palankų paklausos-pasiūlos santykį, tačiau gaunamą investicijų kiekį, iš jų gaunamą grąžą bei kitus esminius rinkos rodiklius, – konversija gali pateikti daug nenumatytų iššūkių: nuo papildomų teritorijų planavimo dokumentų rengimo iki teisminių ginčų su trečiaisiais asmenimis. Šiuo atžvilgiu, pačia skaudžiausia aplaidumo pasekme gali būti ne papildomi kaštai, o sugaištas laikas, ypač aktualus besikeičiančios rinkos atžvilgiu.

Konversija, priešingai nei visiškai nauja teritorijos plėtra, teikia papildomų grėsmių – visada reikia turėti omenyje pagrindinį skirtumą, kad konversija – jau esamo užstatymo pertvarkymas ir keitimas. Dėl šios priežasties kartu su įsigijamu turtu, įsigijama ir visa šio turto istorija bei iš jos kylantys įsipareigojimai, papildantys įprastinę statybos projekto riziką.

Taigi, visą konversijos projektų teikiamą naudą minimalia rizika galima pasiimti tinkamai investuojant ne tik į pačią statybą, tačiau ir į kiekvieną žingsnį, žengtą iki statybos pradžios ir tokiu būdu užkertant kelią projektui išsitęsti laike, taip sumažinant jo rizikingumą dėl besikeičiančių rinkos sąlygų.

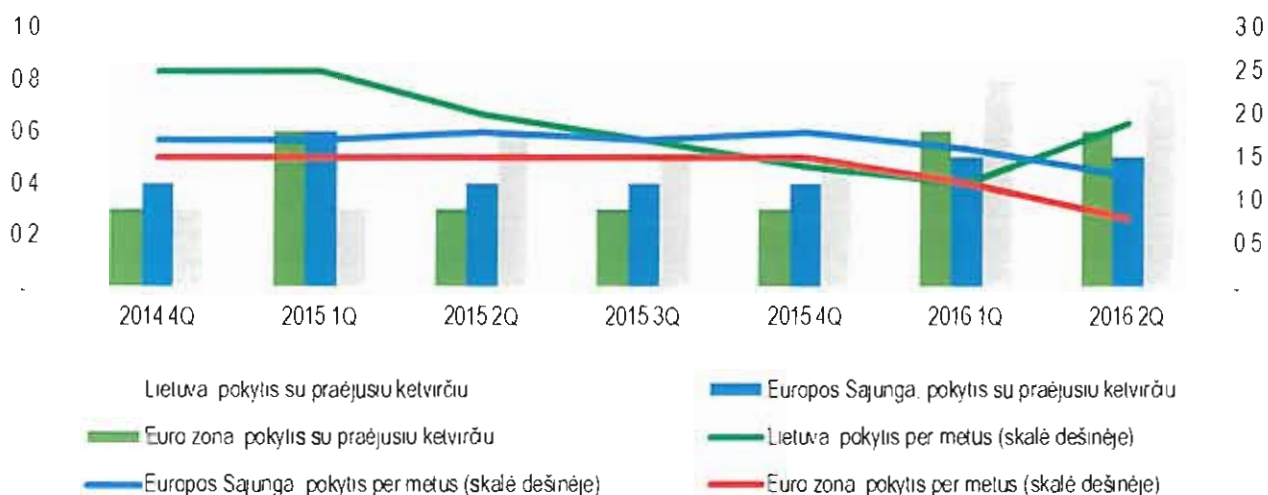
Šiaulių banko Rinkų ir išdo departamento direktorius

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

Pasaulio ekonomikos raida tebėra netolygi, tad centriniai bankai toliau ieško efektyvių skatinančios monetarinės politikos sprendimų. Antrąjį šių metų ketvirtį euro zonos ūkis paaugo greičiausiai per paskutinius kelerius metus, tačiau regiono ekonomika šiais metais turėtų ūgtelėti apie 1,5 proc. – spartesnio augimo nesitikima. Didėjantis vidaus vartojimas, skatinamas mažų palūkanų aplinkos, sumažėjusios žaliavų kainos, augančios mažmeninės prekybos pardavimo pajamos – faktoriai leidžiantys prognozuoti tolimesnį euro zonos ekonomikos stabilų augimą. Vis dėlto yra ir ūkio lėtėjimo ženklų: nepakankamas investicijų augimas, nemažėjantis valstybių įsiskolinimo lygis ar blogėjantys verslo apklausų rezultatai. Riziką euro zonos ekonomikos augimo perspektyvoms kelia ne tik kelerius metus jau sprendžiami, bet ir nauji geopolitiniai įvykiai ar veiksniai – numatomas Jungtinės Karalystės pasitraukimas iš Europos Sąjungos, euro zonos bankų sektoriaus „svyruojantis“ stabilumas ar JAV prezidento rinkimai.

Išlaidų metodu įvertinto realiojo BVP kaita, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Lietuvos ekonomikos tendencijos šių metų pirmąjį pusmetį nenuvylė. Ūkis ūgtelėjo 2,5 proc. metiniu tempu. Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui bei užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Mažėjant palūkanoms už paskolas, auga ir namų ūkių disponuojamosios pajamos. Trumpuoju laikotarpiu neigiamai vartotojų lūkesčius paveiks svaro, silpnėjančio euro atžvilgiu, įtaka gaunamoms pajamoms iš Jungtinės Karalystės. Dar didesnę poveikį Lietuvos ūkis jus prasidėjus realiam Jungtinės Karalystės išstojimui iš ES. Įvertinus galimą neigiamą išorės veiksnių įtaką, Lietuvos BVP augimas neturėtų viršyti 2,5 proc. augimo šiais metais.

Vidutinis nedarbo lygis, proc.



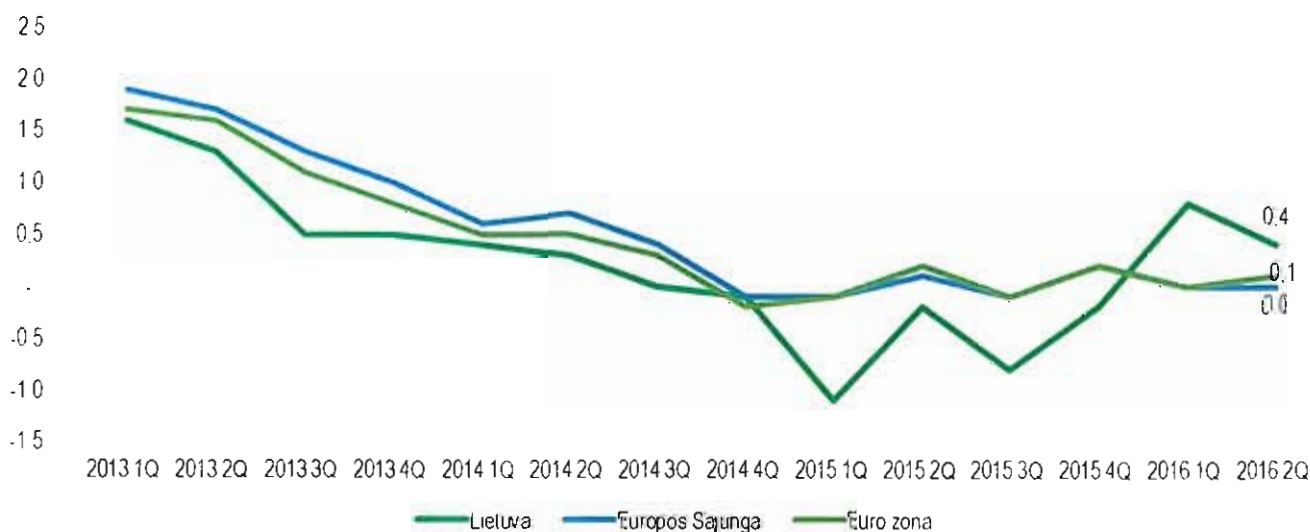
Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis Lietuvoje (be individualių įmonių), proc.



Šaltinis: Bloomberg, Lietuvos statistikos departamentas

Pernai vidutinės prekių ir paslaugų kainos mažėjo, tačiau šiais metais grįžo teigiama metinė infliacija. Pirmąjį ketvirtį ji siekė 0,8 proc., o antrąjį – sulėtėjo iki 0,4 proc. Prognozuojamos žaliavų kainų tendencijos išlieka palankios vartotojams, bet, grįžusios į prieš metus buvusį lygį, bendro kainų lygio žaliavų kainos taip stipriai nebemažins. Kaip ir pernai, vartotojai pastebi didžiausius kainų šuolius paslaugų sektoriuje. Tai lemia pagrindinis BVP variklis – didėjanti vidaus paklausa. Tikėtis nedidelės teigiamos infliacijos Lietuvoje leidžia ir prognozuojama maža infliacija euro zonoje. Įvairios institucijos 2016 m. numato teigiamą, tačiau artimą nuliui infliaciją euro zonoje. Lietuvoje vartotojų optimizmą turėtų mažinti didėjančios kainos, nors infliacijos lygis šiais metais sieks tik iki 1,0 proc.

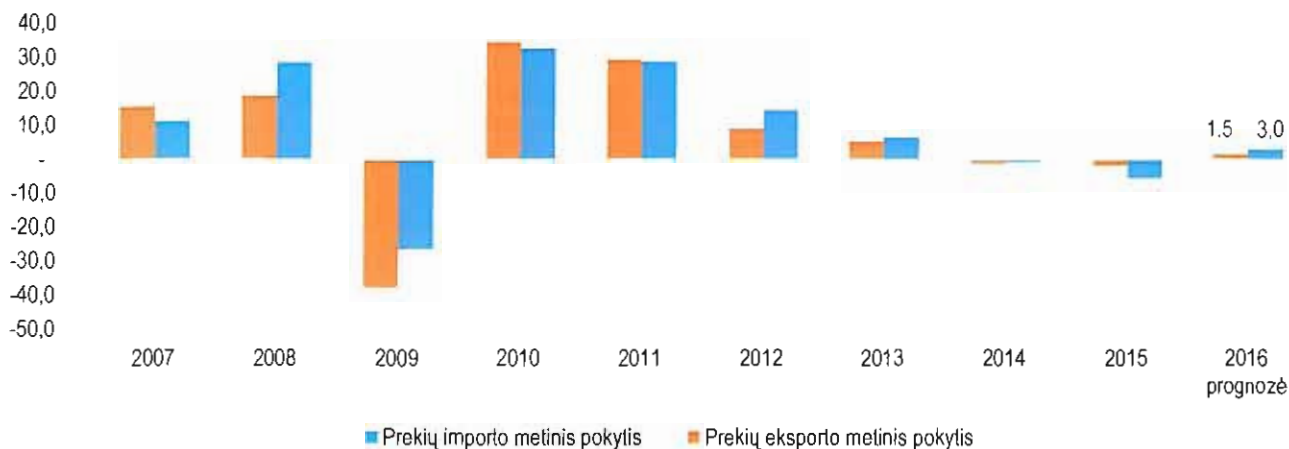
Vidutinė metinė infliacija, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas. Eksporto, nukreipto į Rytus, padėtis tapo gana stabili. Labai sumažėjusi 2015 m. (krito trečdaliu), dabar eksporto į Rusiją vertė iš esmės nesikeičia. Dėl vis dar galiojančių prekybos ribojimų prekių ir paslaugų eksporto potencialas į šią šalį bus labai ribotas. Metų pradžioje buvo tikimasi, kad palankesnė tarptautinė aplinka turėtų gerinti eksporto į ES ar kitas Vakarų šalis rodiklius. Tačiau persiorientavimas nėra toks greitas, todėl tikėtina, kad palaipsniui atsigaunantis eksportas nepajėgs nustebinti ir stipriai paspartinti Lietuvos ekonomikos plėtros 2016 metais.

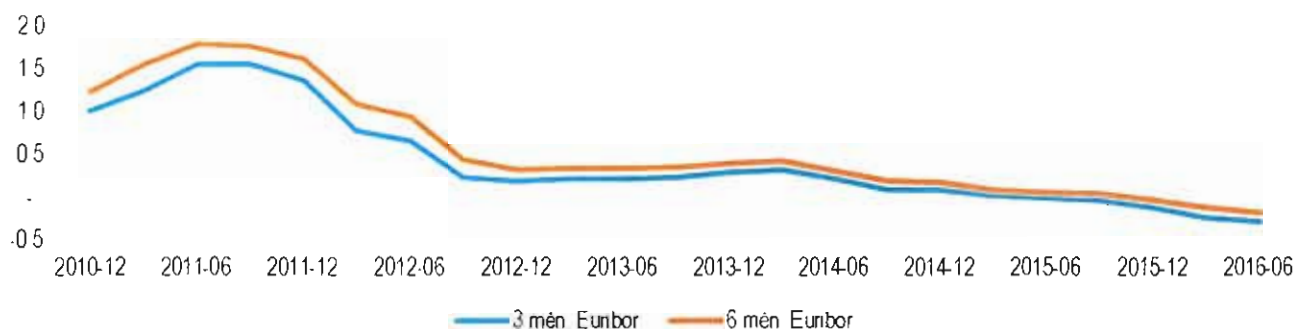
Prekių eksporto ir importo metiniai pokyčiai, proc.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

Europos centrinis bankas tęsia skatinamąją pinigų politiką – ECB sumažino palūkanų normas iki naujų rekordinių žemumų bei ėmėsi didesnės apimties papildomų priemonių, skatinančių infliacijos ir jos lūkesčių tendencijų pokytį bei tvaraus euro zonos šalių ūkio augimą. Tokia ECB pinigų politika prisideda prie to, kad pastaruosiu metu įmonės ir namų ūkiai turi daugiau ir paprastesnių galimybių finansuoti veiklą ir vartojimą. Lietuvoje per paskutinius kelerius metus naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma sumažėjo apie 0,5 proc. Ateities lūkesčiai dėl žemų palūkanų aplinkos skatins bankų klientus prisimti naujų finansinių įsipareigojimų; bankų paskolų portfelis šiais metais, tikėtina, didės bent 3,5 proc. (2015 m. didėjo 2,4 proc.).

3 ir 6 mėn. Euribor nuo 2011m., proc.



3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

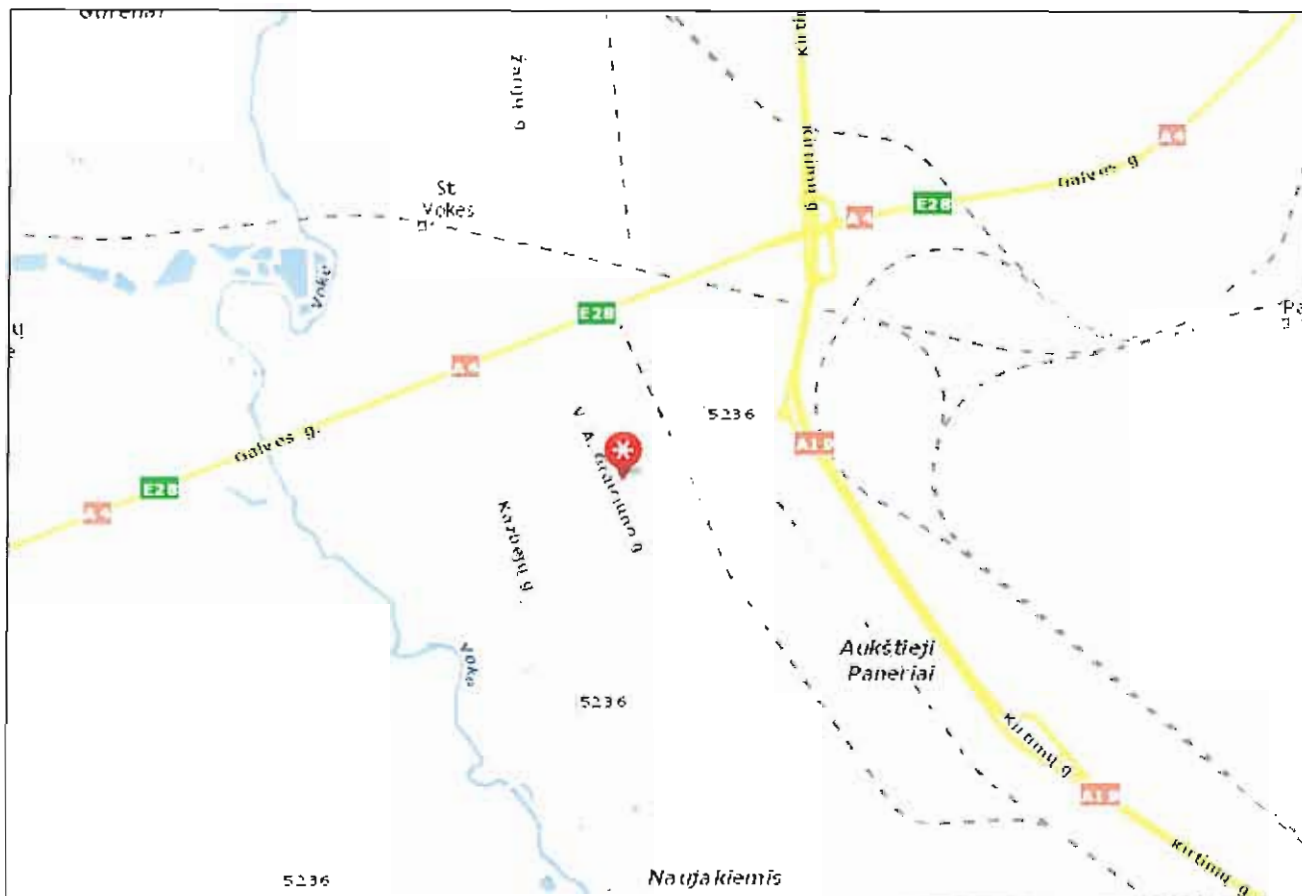
- nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013:

Vertinamas turtas yra Vilniaus mieste, Panerių seniūnijoje, greta judrios V.A.Graičiūno gatvės, pramoninėje teritorijoje. Aplinkinėje vietovėje vyrauja gamybinės bazės, logistikos centrai, įvairūs sandėliai, autoservisai ir autodalių parduotuvės, kiti komerciniai subjektai. Turto apžiūros dieną vertinamas administracinis pastatas (u.nr. 1097-0033-8016), esantis valstybiniame žemės sklype, buvo naudojamas mokslo paskirčiai (įrengtos laboratorijos), administracinei veiklai (įrengti kabinetai), dalis patalpų – nesuremontuotos ir neeksploatuojamos. Vertinamame pastate įsikūręs Vilniaus universiteto biotechnologijos institutas, taip pat biotechnologijų bendrovė, kurianti inovacijas pasaulinėms gyvybės mokslų ir diagnostikos laboratorijoms – UAB „Thermo Fisher Scientific Baltics“. Vertinamo turto išplanavimas, pastato paskirtis, buvimo vieta, sumontuota inžinierinė įranga, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas esamai paskirčiai (administracinei) yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas



Vertinamas pastatas yra Vilniaus mieste, Panerių seniūnijoje, Aukštuosiuose Paneriuose, greta judrios V.A.Graičiūno gatvės, pramoninėje teritorijoje. Aukštieji Paneriai – pietrytinė Vilniaus miesto dalis. Aukštuosius Panerius sudaro dvi dalys – miškų ir kalvų apsupta dalis aplink Panerių geležinkelio mazgą bei pramoninė dalis tarp Kirtimų gatvės ir Vokės upės. Aukštuosius Panerius supa Aukštųjų Panerių ir Baltosios Vokės miškai bei kalvynai, gana atibojantys šią dalį nuo likusio miesto. Aukštuosiuose Paneriuose yra Panerių geležinkelio mazgas, kuriame susikerta visos pagrindinės Vilnių pasiekiančios geležinkelio linijos – iš Kauno, Lydos, Minsko, Grigiškių, Žemųjų Panerių. Svarbus krovinių traukinių krovos, sąstatų sudarymo taškas. Taip pat veikia keleivinė Aukštųjų Panerių stotis, kurioje sustoja dalis traukinių, vykstančių maršrutu Vilnius–Kaunas, taip pat traukiniai, vykstantys tarp Vilniaus ir Trakų, Varėnos, Marcinkonių, Stasylių. Pramoninę Aukštųjų Panerių dalį prie Graičiūno gatvės aptarnauja 8 ir 25 maršrutų autobusai, atvykstantys iš Žemųjų Panerių.¹ Aplinkinėje vietovėje, kurioje yra vertinamas turtas, vyrauja gamybinės bazės, logistikos centrai, įvairūs sandėliai, autoservisai ir autodalių parduotuvės, kiti komerciniai subjektai. Atstumas iki miesto centro – 13,5 km, iki Galvės gatvės – 0,8 km, iki Kirtimų gatvės – 1,6 km.

¹ Internetinė prieiga: http://lt.wikipedia.org/wiki/Auk%C5%A1tieji_Paneriai (žiūrėta 2016-07-19)

Vertinamas turtas yra valstybiniame žemės sklype, esančiame Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V.A.Graičiūno g. 8B, bendras plotas – 0,4265 ha. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas ir pobūdis – visuomeninės paskirties teritorijos. Sklypas yra netaisyklingo daugiakampio formos, artimas stačiakampiui, reljefas – lygus. Sklypas neaptvirtas, aikštelės išbetonuotos, laisvi plotai – apželdinti veja, takeliai grįsti trinkelėmis. Žemės sklypui nustatytos šios specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0188 ha); Elektros linijų apsaugos zonos (0.0387 ha); Vandentiekio, lietaus ir fekalinės



kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.1848 ha); IX. Dujotiekių apsaugos zonos (0.0047 ha). Kitos daiktinės teisės žemės sklypui nenustatytos. Komunikacijos: miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvada, vietinio šildymo įvadas, elektros įvadas. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a.k. 111105555. Įregistruota valstybinės žemės patikėjimo teisė, patikėtinis – Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos. Sudaryta panaudos sutartis, panaudos gavėjas – Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Terminas: Iki 2097-05-21. VŠĮ Vilniaus universitetas a.k. 211950810 žemės sklypo (u.nr. 0101-0082-0079) panaudos sutartį sudarė 1998-05-21, pagal kurią Vilniaus universitetui panaudos teise priskirta naudotis 0,6609 ha dalis iš 6,5723 ha. 2015-03-16 žemės sklypas (žemės sklypo u.nr. 0101-0082-0079) buvo padalintas į atskirus sklypus, šiuo metu vertinamas pastatas yra žemės sklype u.nr. 4400-3653-6173, kurio plotas 0,4265 ha. Nauja panaudos sutartis nepasirašyta, daroma prielaida, kad VŠĮ Vilniaus universitetas pasirašys naują žemės sklypo panaudos sutartį ir panaudos teise valdys visą sklypą (u.nr. 4400-3653-6173).

Žemės sklype stovi administracinis pastatas (u.nr. 1097-0033-8016). Pastatas yra sublokuotas ir aukštais sujungtas su greta esančiomis laboratorijos patalpomis, kurios išsidėsčiusios per keturis aukštus. Vertinamas pastatas yra 5 aukštų su rūsiu, 1972 metų statybos, plane pažymėtas indeksu 1B4p, mūrinis. Pastato pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė. Patalpose įsikūręs Vilniaus universiteto biotechnologijos institutas, taip pat biotechnologijų bendrovė, kurianti inovacijas pasaulinėms gyvybės mokslų ir diagnostikos laboratorijoms – UAB „Thermo Fisher Scientific Baltics“. Bendras pastato plotas – 8832.33 kv. m,



iš kurio rūsių plotas – 1567,88 kv.m., pirmo aukšto plotas – 1630,1 kv.m., antro aukšto plotas – 1580,38 kv.m., trečio aukšto plotas – 1639,28 kv.m., ketvirtą aukšto plotas – 1673,04 kv.m., penkto aukšto plotas – 740,84 kv.m. Dalis pirmo aukšto patalpų yra išnuomota, suremontuotos ir naudojamos sandėliavimui, kita dalis – dirbtuvės. Yra įrengta rampa. Antrame aukšte dalis patalpų įrengta ir naudojama mokslo paskirčiai (įrengti laboratorijos kabinetai, kitos pagalbinės patalpos), dalis patalpų yra nesuremontuota ir neeksploatuojama (patalpos nuo 1-77 iki 1-106 (koridoriaus 1-101 didžioji dalis)). Trečiame aukšte dalis patalpų išnuomota ir naudojama mokslo paskirčiai (įrengti

laboratorijos kabinetai, kitos pagalbinės patalpos), dalis patalpų yra naudojama administraciniai paskirčiai (įrengti kabinetai). Ketvirtame aukšte dalis patalpų įrengta ir naudojama administraciniai paskirčiai (įrengti kabinetai, posėdžių salė, kitos pagalbinės patalpos), dalis patalpų yra nesuremontuota ir neeksploatuojama (patalpos nuo 1-210 iki 1-240 (koridoriaus 1-214 didžioji dalis). Penktame aukšte yra techninės patalpos: sumontuota vėdinimo (oro ištraukimo) technika. Rūsysis nenaudojamas. Pastate yra sumontuotas, eksploatuojamas krovinių liftas. Inžinerinės komunikacijos: miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir tinklai, vietinis centrinis šildymas (katilinė, esanti gretimame sklype), elektros įvadas ir instaliacija, ryšių tinklai, vėdinimo (oro ištraukimo) sistema, dalyje patalpų sumontuoti kondicionieriai, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacija, vaizdo stebėjimo sistema.

Pastato fragmentai:



Pastato fasado ir žemės sklypo fragmentas



Pastato fasado ir žemės sklypo fragmentas



Pastato fasado ir žemės sklypo fragmentas



Pastato fasado ir žemės sklypo fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



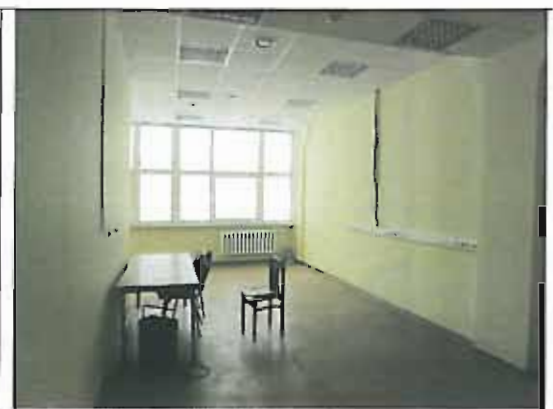
Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Asfaltuotas privažiavimas;
- Patogus susisiekimas su miesto centru asmeniniu transportu, greta yra autobusų sustojimo stotelė;
- Išvystyta inžinerinė infrastruktūra, patogus susisiekimas su pagrindiniais transporto kanalais;
- Yra sumontuotas krovinis liftas;
- Pastatą galima eksploatuoti dalimis.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Dalis patalpų yra nesuremontuota;
- Senos statybos pastatas.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Valstybinio žemės sklypo (ant kurio yra vertinami pastatai) individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha	
Žemės sklypas/ Kita (visuomeninės paskirties teritorijos)	4400-3653-6173	0101/0082:299 Vilniaus m. k.v.	44/1911537	0.4265 ha	
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Registravimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 1998-01-08, Nr. 26-01; Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas, 2015-02-27, Nr. 49SK-326-(14.49.109.)				
Patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927				
Kitos daiktinės teisės	Irašų nėra				
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Terminas: Iki 2097-05-21. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas - UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387. Terminas: Iki 2097-01-08. Sudaryta subnuomos sutartis. Subnuomininkas - UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387. Terminas: Iki 2095-11-05.				
Žymos	Irašų nėra				
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0188 ha); Elektros linijų apsaugos zonos (0.0387 ha); Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.1848 ha); IX. Dujotiekių apsaugos zonos (0.0047 ha)				
Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai - Registro Nr. 10/283472				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) Uždaroji akcinė bendrovė korporacija "Matininkai", a.k. 121913439				
Pastato individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Registro numeris	Žymėjimas plane	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas - Administracinis pastatas / Administracinė	1097-0033-8016	10/283472	1B4p	8832.33 kv. m	Visas (1/1)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Registravimo pagrindas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1993-11-24, Nr. 802p; Priėmimo - perdavimo aktas, 1993-12-29				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė; Patikėtinis - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810				
Juridiniai faktai	Sudarytos nuomos sutartys. Nuomininkas: UAB "Diagnolita", a.k. 303128944. Plotas: 50.82 kv.m; 70.07 kv.m. Terminas: Nuo 2014-05-22 Iki 2015-07-02. Sudarytos nuomos sutartys. Nuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387.				
Žymos	Irašų nėra				
Daikto registravimas	Irašų nėra				
Pastato duomenys					
Pastato baigtumas	Pastato konstrukcijos		Vidaus apdaila		
Pilnai įrengtas (baigtumas 100 proc.)	Pamatai – gelžbetoniniai, sienos ir pertvaros – plytų mūras, perdangos – gelžbetonio plokštės, stogas – sutapdintas, dengtas ruberoido danga, išorės apdaila – linkuota, apdailinės plokštės		Grindys (PVC danga, leraco plokštės, plytelės, kiliminė danga, parketas, laminuoto medžio plaušo plokštės, linoleumas), lubos (dažytos, „Armstrong“ tipo, plastikinės dailylentės), sienos (dažytos, plytelės, apdailinės plokštės).		
Pastato statybos metai	Aukštų skaičius	Langai/durys	Inžinerinės komunikacijos		
1972	5+R	Plastikinių rėmų langai su stiklo paketais, nesuremontuotų patalpų dalyje – medinių rėmų su paprastais stiklais. Vidaus durys – medinės, skydinės, faneruotos, plastikinių rėmų su stiklo paketais.	Miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir tinklai, vietinis centrinis šildymas (kalilinė, esanti gretimame sklype), elektros įvadas ir instaliacija, ryšių tinklai, vėdinimo (oro ištraukimo) sistema, dalyje patalpų sumontuoti kondicionieriai, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacija.		
Patalpų eksplikacija	Žiūrėti ataskaitos priedus				

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas

Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste įvykusius administracinių pastatų pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad rinkoje įvyko panašių objektų pirkimo – pardavimo sandorių. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas buvo taikytas.

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. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

- vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

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:

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju ir pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

Pajamų metodas

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- 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 gryniesi būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

- pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
- numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
- remonto ir eksploataavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;

- pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje administraciniai pastatai dažniausiai yra nuomojami ir vertinamas turtas gali teikti pajamas, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie panašių pastatų nuomos kainas, užimtumą, išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju taikomas.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5 metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai ¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas lyginamuoju metodu, skaičiavimai, jų seka ir rezultatai

Lyginamojo metodo esmė – turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos verslo vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą palyginamos analogiško arba panašaus turto sandorių kainos:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto sandorių ir pasiūlos duomenų banke;
- Valstybės įmonės Registrų centras duomenų banke;
- apklausiant sandorių dalyvius;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose ir internetinėje erdvėje (portaluose www.aruodas.lt; www.city24.lt; www.alio.lt; www.plius.lt ir kt.).

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

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

- vertintojai, atsižvelgdami į vertinamo turto tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes, atliko užklausą VĮ Registrų centras duomenų bazėje („NT sandorių kainų paieška“, „Rinkos sandorių metinis duomenų paketas“) pagal vertintojų suformuluotus atrankos kriterijus: turto paskirtį, sandorio laiką (sandoriai įvykdyti per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas turtas), objekto plotą bei kitus reikšmingus atrankos kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.

- iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, vertintojai parinko, jų nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus). Esant didesniui skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojai skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos vertintojas disponuoja daugiausia informacijos (t.y. tokių sandorių ir parduoto turto detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių).

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

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

$$RV=PK+PV^1$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė; PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina; PV – patikslinimų vertė.

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys apie per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste įvykdytus panašaus turto administracinės paskirties pastatų pirkimo – pardavimo sandorius. Buvo atmesti mažo ploto (iki 1000 kv.m. ploto) ir naujos statybos administracinės paskirties pastatų pirkimo-pardavimo sandoriai. Iš likusių sandorių, skaičiavimams, vertintojai pasirinko 3-is, jų nuomone, panašiausius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus).

Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant ploto vieneto vertes pagal lemiančius faktorius:

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

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

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė porinio palyginimo nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis: vertintojų, surašiusių šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „INREAL“ dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimo vadybininkus, naudojant UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto duomenų bazėse sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją, rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.9 ir 5.4 punktuose.

Vertinamo objekto turto vertės skaičiavimai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Nekilnojamojo turto, administracinio pastato, esančio V. A. Graičiūno g. 8B Vilniuje, vertės skaičiavimai:

5.4.1 lentelė

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilniaus m. sav.	Vilniaus m. sav.		Vilniaus m.sav.		Vilniaus m.sav.	
	Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8B	Vilniaus m. T. Ševčenkos g.		Vilnius Žalgirio g.		Vilnius Žarijų g.	
Pardavimo kaina, Eur		1067500		2751390		452097	
1 kv.m kaina, Eur		522		435		319	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2013-10	0	2014-08	0	2015-02	0
Vieta, gretimybės, privažiavimas	Vidutinė (priemiestis, pramoninė teritorija)	Gera (nedidelis atstumas iki miesto centro, išvystyta socialinė ir inžinerinė infrastruktūra)	-203	Gera (nedidelis atstumas iki miesto centro, išvystyta socialinė ir inžinerinė infrastruktūra)	-203	Vidutinė (priemiestis, pramoninė teritorija)	0
Paskirtis	Administracinė - 8832,33 kv.m.	Administracinė - 2046,66 kv.m, kiti inžineriniai statiniai	0	Administracinė - 6185,79 kv.m.; sandėliavimo - 135,65 kv.m.	0	Administracinė - 1419,29 kv.m., kiti inžineriniai statiniai	0
Bendras plotas, kv.m	8832,33	2046,66	-87	6321,44	0	1419,29	-87
Statybos metai	1972	1960	0	1976; 1991	0	1973	0
Sienų konstrukcija	Plytos	Plytos		Plytos, gelžbetonio perdangos		Plytos	
Bendra pataisa, Eur			-290		-203		-87
Koreguota 1 kv.m kaina, Eur**			232		232		232

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras.

**Į objekto kainą įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

¹ Turto ir verslo vertinimo sistema, B. Galinienė, 2004, Vilnius

Pataisų taikymo/ netaikymo pagrindimas, pataisų skaičiavimo seka pateikta 5.4.2. lentelėje.

5.4.2 lentelė

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženklų kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Vietos, gretimybių, privažiavimo pataisa: palyginamasis Nr.3 – palyginamasis Nr.1= 319-522= -203 Eur/ kv.m.
Paskirties pataisa: Netaikoma, nes palyginamieji ar pagrindinis palyginamųjų pastatas yra analogiškos administracinės paskirties.
Bendro ploto/pastatų dydžio ir pritaikymo galimybių pataisa (lyginamas mažo ploto objektas su didelio ploto objektu): palyginamasis Nr.2 – palyginamasis Nr.1 = 435-522= -87 Eur/ kv.m.
Sienu konstrukcijų ir statybos metų pataisa: Palyginamieji parinkti analogiškos konstrukcijos ir panašių statybos metų, todėl paskirties pataisa netaikoma.

Parduotų objektų 1 kv.m. kaina svyruoja nuo 319 iki 522 Eur. Koreguota 1 kv.m. kaina yra 232 Eur. Turto vertės nustatymui, skaičiuojamas koreguotų verčių aritmetinis vidurkis - 232 Eur/kv.m.

Skaičiuojama objekto vertė: 232 Eur/kv.m x 8832,33 kv.m = 2 049 101 Eur.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra 2 050 000 (du milijonai penkiasdešimt tūkstančių) eurų.

5.5.Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai

Taikytos formulės ir skaičiavimo seka

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirinko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas litas šiandien yra vertingesnis už vieną litą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai grąžos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną litą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

GP_n - metinės grynosios pajamos;

BP – bendrosios pajamos;

VI – veiklos išlaidos.

Skaiciuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E + D)} + k_d \times \frac{D}{(E + D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;

k_e – nuosavo kapitalo kaštai;

k_d – skolino kapitalo kaštai;

E - nuosavas kapitalas;

D – skolintas kapitalas.

Skaiciuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

OV_n - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

GP_n - metinės grynosios pajamos;

KN - kapitalizavimo norma.

Kapitalizavimo norma apskaičiuojama pagal šią formulę:

KN = diskonto norma – paskutinių prognozuojamų metų augimo koeficientas

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė kapitalo grąžos rinkos vertė paskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Grynujų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);

- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuojama esama ir istorine informacija apie administracinių pastatų rinką Vilniaus mieste, vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;

- Tipinėse nuomos sutartyse nuomos mokesčio kilimo didėjimas dažniausiai siejamas su konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis pateikiamas 5.5.1 lentelėje. Finansų ministerijos pateikiamos prognozės ketveriems metams, vertintojas daro prielaidą, kad penktais metais išliks toks pats suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis kaip ir ketvirtais metais.

5.5.1 lentelė



Šaltinis: http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika, žiūrėta 2016-07-19

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir objekto savininkas vadovausis administracinės paskirties patalpų rinkoje priimtiniomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynujų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data;
- Periodo pabaigoje (5-ais metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

Pajamų bazės pasirinkimo ir patalų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į objekto dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už patalpų nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Buvo analizuojami Vilniaus mieste įvykę administracinės paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai, užregistruoti VĮ Registrų centras duomenų bazėje. Prioritetas buvo teikiamas didelio ploto, ne centrinėje miesto dalyje, senos statybos administracinių pastatų/patalpų pirkimo – pardavimo sandoriams. Atsižvelgiant į nedidelį palyginamųjų nuomos sandorių skaičių buvo nagrinėjamos visos Vilniaus miesto dalys. Nuomos sandoriai pateikti žemiau esančioje 5.5.2 lentelėje:

5.5.2 lentelė

Sand. data	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Išsigytas plotas	Statybos pabaiga	Rekonstravimo pabaiga	Sienos
2013-11	4,24	57.29	Vilniaus m. sav., Vilnius, Lentvario g. Nr. 1..10	731,3	1983	2007	Gelžbetonio plokštės
2013-11	3,48	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Metalo g. Nr. 10..20	825,86	1974		Plytos
2015-06	11,38	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Ateities g. Nr. 10..20	909,95	1995		Plytos
2015-08	14,34	57.19	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žvejų g. Nr. 10..20	1005,45	1962	2003	Plytos
2015-06	10,30	57.52	Vilniaus m. sav., Vilnius, Ukmergės g. Nr. 320..330	1213,69	2015		Metalas su karkasu
2014-04	10,43	57.50	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirmūnų g. Nr. 100..110	1353,55	2007		Metalas su karkasu
2014-04	9,99	57.50	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirmūnų g. Nr. 100..110	1355,5	2007		Metalas su karkasu
2015-08	4,43	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 40..50	1443,64	1940		Plytos
2013-12	2,43	57.47	Vilniaus m. sav., Vilnius, Justiniškių g. Nr. 60..70	3573,94	1994		Plytos
2015-03	15,75	57.19	Vilniaus m. sav., Vilnius, Sporto g. Nr. 10..20	4953,46	2015		Monolitinis betonas
2016-03	24,62	57.6	Vilniaus m. sav., Vilnius, Gedimino pr. Nr. 50..60	8623,94	1980		Plytų mūras
Geg.15	16,94	57.6	Vilniaus m. sav., Vilnius, A. Goštauto g. Nr. 10..20	10012,12	2015		Monolitinis gelžbetonis

Analizuojant ir parenkant palyginamuosius sandorius buvo atsižvelgta į skirtingą patalpų buvimo vietą (toliau nuo Vilniaus miesto centro, lengvai nusakoma vieta, patogus privažiavimas), plotą (optimalus ir paklausą rinkoje turintis patalpų bendras plotas) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobiliams statyti) įtakojančius turto nuomos kainą.

Vertinamo pastato prognozuojama nuomos kaina buvo nustatyta remiantis didelio ploto (virš 3000 kv.m), senos statybos (iki 2000 m.), atokiau nuo miesto centro esančiose miesto dalyse įregistruotais administracinių pastatų/patalpų nuomos sandoriais. Atmetus nuomos lyginamuosius sandorius pagal aukščiau išvardintus faktorius, buvo pasirinktas likęs nuomos sandoris Justiniškių g., t.y. 2,43 Eur/kv.m/mėn.

Metinių pajamų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančioje 5.5.3 lentelėje.

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos			5.5.3 lentelė	
Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Pastatas - Administracinis pastatas	8832,33 kv. m	2.43	21.463	257.551
			Bendrosios pajamos, EUR (R):	257.551

Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms patalpų savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis 1 proc. tarifas skaičiuojamas nuo Registrų centras puslapyje pateiktų patalpų mokesstinės vertės:

1.533.000 Eur x 1 proc. = 15.330Eur

Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2015-04-15 sprendimu Nr. 1- 2348 nustatė 2016 metų tarifus, o 2016-05-25 sprendimu Nr. 1- 479 nustatė 2017 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

1 proc. tarifas – administracinės paskirties pastatams.

<http://www.vilnius.lt/index.php?2017940511>, žiūrėta 2016-07-19

Mokestinės vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalus objekto numeris: **1097-0033-8016** IDV: 2196-0002-1010-0004

Išvalyti **Ieškoti** **Atgal**

Unikalus numeris: 1097-0033-8016
 Išvystoma vertė: 1533000 Eur

http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp, Žiūrėta 2016-07-19

- Žemės mokestis apskaičiuotas žemiau esančioje lentelėje:

5.5.4 lentelė

Žemės mokesčio skaičiuoklė

[Aprašymas](#)

Iveskite duomenis žemės sklypo mokesčiui apskaičiuoti:

— šiuos laukus privalote užpildyti

Žemės sklypo paskirties grupė: Visos kitos paskirtys: ?

Žemės sklypo (dalies) plotas hektarais: 0.4285

2012 m. žemės sklypo (dalies) mokestinė vertė: EUR ?

2013 m. ir vėlesnių metų žemės sklypo (dalies) mokestinė vertė: 45300 EUR ?

Turimų žemės sklypų mokestines vertes rasite [čia](#)

Savivaldybė, kurios teritorijoje yra žemės sklypas: Vilniaus m. sav. ▼

Žemės mokesčio tarifas (procentais): 0.4 [pasirinkti ir parašyti](#)

Informaciją apie savivaldybių, kurios nustatė žemės mokesčio tarifą pagal žemės verčių zonas, teritorijų pasiskirstymą pagal žemės verčių zonas rasite [čia](#)

Skaičiuoti Valyti

2012 m. apskaičiuota žemės sklypo mokesčio suma: ?

Pereinamuoju laikotarpiu apskaičiuota žemės mokesčio suma: ?

2013 m. 628 Lt (181,30 EUR)

2014 m. 628 Lt (181,30 EUR)

2015 m. 181 EUR

2016 m. 181 EUR

2017 m. 181 EUR

2018 ir vėlesniais metais apskaičiuota žemės mokesčio suma (netaikant pereinamojo laikotarpio nuostatų) 181 EUR

http://www.vmi.lt/cms/zemes-mokescio-skaiciuokle#_48_INSTANCE_ZlqdCq8uBCn0_Default.aspx, žiūrėta 2016-07-19

- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikova), kurios pateiktais duomenimis, draudžiant lėtinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 1400 Eur (BTA draudimas).

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdosa“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų;

5.5.5 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdosa“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdosa“ duomenimis, atidėjimais kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų;

5.5.6 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstrukcijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdosa“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurią sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

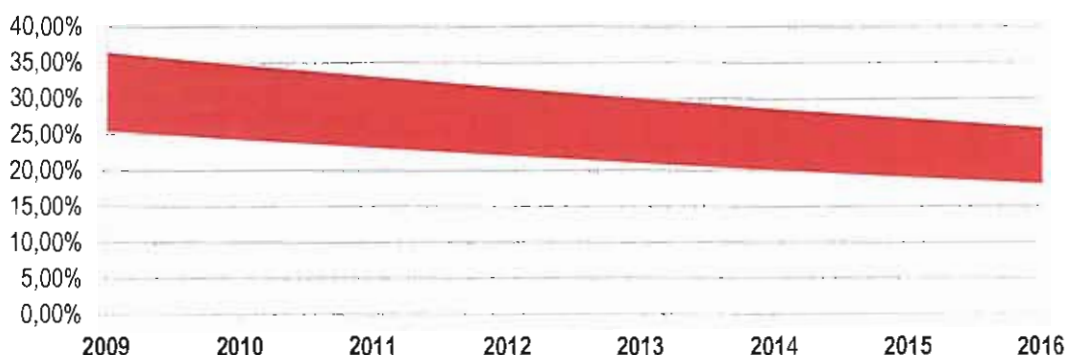
Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

- Remiantis rinkos duomenimis (UAB „Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, šiuo vertinimo atveju, reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

Investuotojų, investuojančių į senos statybos (1950-1999) administracinės (mokslo) paskirties pastatus (Vilniaus m.) reikalaujamo pelningumo vidurkis



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolino kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis, remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,88 proc.

Paskolų eurais euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos

5.5.7 lentelė

Paskolų ne finansų bendrovėms

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis iki 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	Iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	1	2=4+6	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
			7	8=10+12	9	10	11	12
2015 06	2,57	382	2,36	272,0	2,36	272,0	-	-
2015 07	2,4	336,2	2,18	232,9	2,18	232,9	-	-
2015 08	2,42	230,2	2,20	146,8	2,20	146,8	-	-
2015 09	1,93	387,4	1,56	288,5	1,50	283,5	5,12	5,0
2015 10	2,76	259,8	2,67	161,7	2,63	155,9	3,92	5,9
2015 11	2,81	230,7	2,73	138,2	2,71	135,2	3,25	3,0
2015 12	2,19	630,3	2,03	527,6	2,20	452,6	1,03	75,0
2016 01	2,15	439,1	1,97	364,8	1,97	364,8	-	-
2016 02	2,33	281,6	2,18	166,3	2,10	153,8	3,20	12,6
2016 03	3,08	360,1	3,20	222,8	3,20	222,8	-	-
2016 04	2,17	450,3	1,96	329,3	1,96	329,3	-	-
2016 05	2,04	532,1	1,80	393,7	1,92	347,6	0,83	46,1
Vidurkis:			2,24					

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt; žiūrėta 2016-07-19

Diskonto ir kapitalizacijos normų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančiose lentelėse 5.5.8-9.

5.5.8 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
10,14%	40 %	22 %	60 %	2,24 %
	8,8 %		1,34 %	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas 5.5.9 lentelė

Diskonto norma (D)	10,14%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	7.64%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus m. rinkoje pirmaisiais metais sudaro ~ 16,66 procentus (2-ųjų mėnesių negautos pajamos), o likusiais periodais (2-5 metais) 8,33 procento (vieno mėnesio negautos pajamos (žr. lentelę)), kurių neužimtumo 1 mėnesio (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

100 proc. (metų pajamos) / 12 mėn. = 8,33 proc. (vieno mėnesio negautos pajamos).

Administracinės paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.5.10 lentelė

Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Paskir-tis	[sigytas plotas	Statybos pabaiga	Neužimtumas mėnesiais
2013-11	Past	Nuoma	3,48 Eur/m2/mėn	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Metalo g. Nr. 10..20	Administracinė	825,86	1974	1 mėn.
2015-08	Past	Nuoma	4,43 Eur/m2/mėn	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 40..50	Administracinė	1443,64	1940	1 mėn.
2013-12	Past	Nuoma	2,43 Eur/m2/mėn	57.47	Vilniaus m. sav., Vilnius, Justiniškių g. Nr. 60..70	Administracinė	3573,94	1994	2 mėn.

Grynujų pajamų apskaičiavimas

5.5.11 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,5%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	257.551 EUR	259.354 EUR	265.059 EUR	271.686 EUR	278.478 EUR
Draudimas (B)	-1.400 EUR	-1.410 EUR	-1.441 EUR	-1.477 EUR	-1.514 EUR
NT mokestis (C)	-15.330 EUR	-15.330 EUR	-15.330 EUR	-15.330 EUR	-15.330 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-181 EUR	-181 EUR	-181 EUR	-181 EUR	-181 EUR
Turto valdymo išlaidos, % (e)	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-25.755 EUR	-25.935 EUR	-26.506 EUR	-27.169 EUR	-27.848 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, % (f)	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-38.633 EUR	-38.903 EUR	-39.759 EUR	-40.753 EUR	-41.772 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	16,66%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-42.908 EUR	-21.604 EUR	-22.079 EUR	-22.631 EUR	-23.197 EUR
Grynosios pajamos (H)	133.344 EUR	155.990 EUR	159.764 EUR	164.145 EUR	168.637 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.5.12 lentelė

Grynosios pajamos (dešimtais metais), EUR (H5)	168.637
Kap. norma, % (K)	7,64
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	2.206.133

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.5.13 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	133.344	155.990	159.764	164.145	168.637
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)					2.206.133
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	133.344	155.990	159.764	164.145	2.374.769
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9079	0,8243	0,7484	0,6794	0,6169
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	121.064	128.581	119.563	111.528	1.464.931
Objekto vertė, EUR (V)					1.945.667
			Suapvalinta objekto vertė, EUR		1.950.000

Pastaba: skaičiavimų seka pateikta ataskaitos prieduose.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu, yra 1 950 000 Eur (vienas milijonas devyni šimtai penkiasdešimt tūkstančių eurų).

Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.

5.6. Turto vertės skaičiavimo rezultatai

Vertinamo turto, administracinio pastato, esančio valstybiniame žemės sklype, Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8B, įvertinimo suvestinės lentelė:

5.6.1.lentelė

Pavadinimas	Unikalus numeris	Bendras plotas	Lyginamasis metodas, Eur	Pajamų metodas, Eur
Pastatas –Administracinis pastatas	1097-0033-8016	8832.33 kv. m	2 050 000	1 950 000

Lyginamuoju metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė pagrįsta pirkimo – pardavimų sandorių analogais, t.y. pagrįsta rinkos duomenimis. Vertintojų, kaip ir VĮ Registrų centras, duomenų bazėje nėra užfiksuota itin daug Vilniaus mieste įvykusių analogiškos paskirties

ir panašaus ploto pastatų pirkimo – pardavimo sandorių. Pajamų metodu gauta vertė paremta rinkoje vyraujančiomis patalpų nuomos kainomis, ir atspindi pastato ekonominę naudą. Atsižvelgiant į vertinimo tikslą, vertė turėtų būti paremta investuotojo požiūriu ilguoju laikotarpiui, kadangi tai yra turtas galintis teikti pajamas iš nuomos. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojai mano, kad pajamų metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė šiuo atveju objektyviau parodo pastato vertę rinkoje, negu lyginamuoju metodu apskaičiuota vertė.

Apskaičiuota vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

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

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto – administracinio pastato, esančio Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8B, valstybiniame žemės sklype, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra 1 950 000 Eur (vienas milijonas devyni šimtai penkiasdešimt tūkstančių eurų).

[vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

Turto vertintojas asistentas: Alina Turauskaitė

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000022, išduotas 2014 m. birželio 30 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Rūta Buzienė

[rašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 4 d.



Administracinis pastatas, esantis valstybiniame žemės sklype

(vertinamo objekto pavadinimas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS Nr. 16/07-614

2016-07-19

(data)

Palangos g. 4, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8B

2. Turto apžiūros data: 2016-07-19

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 15 val. 20 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą):

Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8B. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Faktinis baigtumas 100 %. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE

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

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas
/ Fizinio asmens vardas, pavardė

VŠĮ Vilniaus universitetas

Juridinio/Fizinio asmens buveinė / Adresas

Universiteto g. 3, 01513 Vilnius

Juridinio asmens kodas /
Fizinio asmens gimimo data

211950810

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

(8-5)2687000

(parašas)



Alina Turauskaitė

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)
Nr. 16/07-614

<i>Užduoties sudarymo data:</i>	2016-07-19
<i>Techninės užduoties sudarymo vieta:</i>	Palangos g. 4, Vilnius

Užsakovo rekvizitai

<i>Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė</i>	VŠĮ Vilniaus universitetas
<i>Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data</i>	211950810
<i>Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį</i>	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
<i>Adresas/ Kontaktai</i>	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel: (8-5)2687000

Vertintojo rekvizitai

<i>Teisinė forma, pavadinimas</i>	UAB "Inreal"
<i>Asmens kodas</i>	300576166
<i>Buveinė</i>	Palangos g. 4, Vilnius
<i>Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį</i>	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
<i>Kontaktai</i>	tel. +370 5 273 0856, fax. +370 5 273 0866, el.pastas: info@inreal.lt
<i>Tinklapis</i>	www.inreal.lt

Darbo apimties aprašymas

Šiame darbo apimties aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, kelinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 032023. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“). Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ turto vertintoja asistentė Alina Turauskaitė turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000022 ir turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000371. Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą; Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu; Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti;	
Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)	Nuosavybės teisė į turą: Administracinį pastatą (u.nr. 1097-0033-8016), esantį Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8B, valstybiniame žemės sklype (u. nr. 4400-3653-6173).

Vertės nustatymo pagrindas	Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginių vienetų – euro išraiška.
-----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Prielaidos	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: •Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis; •Nėra jokių kitų turto įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei; •Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygomis, bus perleistos naujiems pastatų savininkams; •VŠĮ Vilniaus universitetas a.k. 211950810 žemės sklypo (u.nr. 0101-0082-0079) panaudos sutartį sudarė 1998-05-21, pagal kurią VŠĮ Vilniaus universitetui panaudos teise priskirta naudotis 0,6609 ha dalis iš 6,5723 ha. 2015-03-16 žemės sklypas (u.nr. 0101-0082-0079) buvo padalintas į atskirus sklypus, šiuo metu vertinamas pastatas yra žemės sklype u.nr. 4400-3653-6173, kurio plotas 0,4265 ha. Nauja panaudos sutartis nepasirašyta, daroma prielaida, kad VŠĮ Vilniaus universitetas pasirašys naują žemės sklypo panaudos sutartį ir panaudos teise valdys visą sklypą (u.nr. 4400-3653-6173). Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą tipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtoms rinkos vertės apibrėžime.
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tyrimo apimtis	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtį aprašyme.
Užsakovo pateikiami dokumentai	<ul style="list-style-type: none"> • Kadastrinių matavimų byla (žiūr. ataskaitos priedus); • Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus);
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.

Ataskaitos aprašymas

Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję (takos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-iajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.	
Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)

Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje.
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Darbų atlikimo terminai

Turto apžiūrėjimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
2016-07-19	2016-07-19	2016-08-11

Turto vertintojas:

Tomas Brazionis

Įgaliotas asmuo:

Rūta Buzienė



Vertinimo užsakovas:

VŠĮ Vilniaus universitetas,
a.k. 211950810



NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-08-08 12:10:01

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 10/283472
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 1993-03-03
Būklė: Tvarkomas (nuo 2016-08-05)
Adresas: Vilnius, V. A. Graičiūno g. 8
Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Administracinis pastatas
Adresas: Vilnius, V. A. Graičiūno g. 8B
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8016
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinė
Pažymėjimas plane: 1B4p
Statybos pabaigos metai: 1972
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Sienos: Plytos
Stogo danga: Ruberoidas
Aukštų skaičius: 4
Bendras plotas: 8832.33 kv. m
Pagrindinis plotas: 3906.12 kv. m
Tūris: 46842 kub. m
Užstatytas plotas: 1878.00 kv. m
Vidutinė rinkos vertė: 1533000 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2016-05-31
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-05-12

2.2.

Pastatas - Inžinerinis laboratorinis pastatas
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8027
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo
Pažymėjimas plane: 2C4p
Statybos pradžios metai: 1992
Statybos pabaigos metai: 2002
Rekonstravimo pradžios metai: 2003
Rekonstravimo pabaigos metai: 2008
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Nėra
Sienos: Plytos
Stogo danga: Ruberoidas
Aukštų skaičius: 4
Bendras plotas: 8675.94 kv. m
Pagrindinis plotas: 4487.23 kv. m
Tūris: 45091 kub. m
Užstatytas plotas: 2202.00 kv. m

Negyvenamosios paskirties patalpų skaičius: 2

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas

Kadastro duomenų nustatymo data: 2008-03-03

2.3.

Pastatas - Sandėlis
Adresas: Vilnius, V. A. Graičiūno g. 8A
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8038
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Sandėliavimo
Pažymėjimas plane: 3F1b
Statybos pabaigos metai: 1992

Baigtumo procentas: 100 %
Sienos: Blokeliai
Stogo danga: Ruberoidas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 179.97 kv. m
Pagrindinis plotas: 157.92 kv. m
Tūris: 1185 kub. m
Užstatytas plotas: 237.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 75800 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 37 %
Atkuriamoji vertė: 47800 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 19100 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2016-05-31
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-05-12

- 2.4. Pastatas - Gamybinis pastatas
Adresas: Vilnius, Fermentų g. 10
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8058
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gamybos, pramonės
Pažymėjimas plane: 5P4b
Statybos pradžios metai: 1987
Statybos pabaigos metai: 1987
Rekonstravimo pradžios metai: 2004
Rekonstravimo pabaigos metai: 2004
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Vietinis centrinis šildymas
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Gamtinės
Sienos: Gelžbetonio plokštės
Stogo danga: Ruberoidas
Aukštų skaičius: 4
Bendras plotas: 4539.08 kv. m
Pagrindinis plotas: 2247.77 kv. m
Tūris: 28744 kub. m
Užstatytas plotas: 1575.00 kv. m
Koordinatė X: 6054873
Koordinatė Y: 573816
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 1689933 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 26 %
Atkuriamoji vertė: 1250579 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 450070 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-06-20
Kadastro duomenų nustatymo data: 2004-02-25
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: C
Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: 86.53 kWh/m2/m.

- 2.5. Pastatas - Administracinis pastatas
Adresas: Vilnius, Fermentų g. 10
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8060
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinė
Pažymėjimas plane: 6B3b
Statybos pradžios metai: 1987
Statybos pabaigos metai: 1987
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Vietinis centrinis šildymas
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Gamtinės
Sienos: Gelžbetonio plokštės
Stogo danga: Ruberoidas
Aukštų skaičius: 3

Bendras plotas: 964.01 kv. m
Pagrindinis plotas: 657.94 kv. m
Tūris: 4160 kub. m
Užstatytas plotas: 425.00 kv. m
Koordinatė X: 6054913
Koordinatė Y: 573830
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 319161 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 14 %
Atkuriamoji vertė: 274560 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 204761 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-06-23
Kadastro duomenų nustatymo data: 2004-02-25
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: E
Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: 389.64 kWh/m2/m.

- 2.6. Pastatas - Gamybinis
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8138
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gamybos, pramonės
Pažymėjimas plane: 13P1b
Statybos pabaigos metai: 1970
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Nėra
Sienos: Gelžbetonio plokštės
Stogo danga: Ruberoidas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 788.54 kv. m
Pagrindinis plotas: 520.00 kv. m
Tūris: 4729 kub. m
Užstatytas plotas: 788.21 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 283538 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 50 %
Atkuriamoji vertė: 141624 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 50973 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03

- 2.7. Pastatas - Kontrolinės pastatas
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8150
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Pažymėjimas plane: 15H1p
Statybos pabaigos metai: 1987
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Nėra
Sienos: Plytos
Stogo danga: Ruberoidas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 148.56 kv. m
Pagrindinis plotas: 7.56 kv. m
Tūris: 612 kub. m
Užstatytas plotas: 110.71 kv. m
Koordinatė X: 6054919
Koordinatė Y: 573759
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 94706 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 24 %
Atkuriamoji vertė: 72115 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 72115 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-12-06**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1998-11-03**

2.8. Pastatas - Gamybinis pastatas

Unikalus daikto numeris: **1097-0033-8162**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gamybos, pramonės**

Pažymėjimas plane: **16P4b**

Statybos pabaigos metai: **1990**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Gelžbetonio plokštės**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **4**

Bendras plotas: **3650.44 kv. m**

Pagrindinis plotas: **2478.44 kv. m**

Tūris: **34287 kub. m**

Užstatytas plotas: **2070.76 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1300973 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **26 %**

Atkuriamoji vertė: **962697 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **346675 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-12-06**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1998-11-03**

2.9. Pastatas - Sandėlis

Adresas: **Vilnius, Fermentų g. 8**

Unikalus daikto numeris: **1097-0033-8192**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**

Pažymėjimas plane: **27F1p**

Statybos pabaigos metai: **1989**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **118.75 kv. m**

Pagrindinis plotas: **48.14 kv. m**

Tūris: **538 kub. m**

Užstatytas plotas: **145.32 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **44100 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **32 %**

Atkuriamoji vertė: **30000 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **12000 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2016-02-17**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1998-11-03**

2.10. Pastatas - Katilinė su kaminu

Unikalus daikto numeris: **1097-0033-8338**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Pažymėjimas plane: **32H1g**

Statybos pabaigos metai: **2002**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Nėra**

Dujos: **Gamtinės**

Sienos: **Metalas su karkasu**

Stogo danga: **Metalas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: 53.04 kv. m
Pagrindinis plotas: 53.04 kv. m
Tūris: 241 kub. m
Užstatytas plotas: 62.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 33306 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 14 %
Atkuriamoji vertė: 28759 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 28759 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-06-23
Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-08-26

2.11. **Pastatas - Gamybinis pastatas**
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8105
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gamybos, pramonės
Pažymėjimas plane: 10P1pb
Statybos pabaigos metai: 1970
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Nėra
Sienos: Plytos
Stogo danga: Ruberoidas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 470.78 kv. m
Pagrindinis plotas: 459.36 kv. m
Tūris: 2095 kub. m
Užstatytas plotas: 523.87 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 154657 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 50 %
Atkuriamoji vertė: 77329 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 27861 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03

2.12. **Pastatas - Gamybinis**
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8116
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gamybos, pramonės
Pažymėjimas plane: 11P1pb
Statybos pabaigos metai: 1987
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Nėra
Sienos: Plytos
Stogo danga: Ruberoidas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 257.98 kv. m
Pagrindinis plotas: 230.17 kv. m
Tūris: 2278 kub. m
Užstatytas plotas: 291.49 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 164215 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 30 %
Atkuriamoji vertė: 114979 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 41416 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03

2.13. **Pastatas - Sandėlis**
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8127
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Sandėliavimo
Pažymėjimas plane: 12F1pb
Statybos pabaigos metai: 1975

Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Nėra
Sienos: Plytos
Stogo danga: Ruberoidas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 1994.77 kv. m
Pagrindinis plotas: 1761.72 kv. m
Tūris: 12406 kub. m
Užstatytas plotas: 1983.37 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 680317 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 44 %
Atkuriamoji vertė: 379692 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 136701 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03

2.14. **Pastatas - Gamybinis pastatas**

Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8149
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gamybos, pramonės
Pažymėjimas plane: 14P4/b
Statybos pradžios metai: 1970
Statybos pabaigos metai: 1970
Rekonstravimo pradžios metai: 2010
Rekonstravimo pabaigos metai: 2012
Statinio kategorija: Ypatingas
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Gamtinės
Sienos: Gelžbetonio plokštės
Stogo danga: Bitumas
Aukštų skaičius: 4
Bendras plotas: 9868.18 kv. m
Pagrindinis plotas: 6225.18 kv. m
Tūris: 46826 kub. m
Užstatytas plotas: 3442.00 kv. m
Koordinatė X: 6054811
Koordinatė Y: 573774
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 3009152 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 0 %
Atkuriamoji vertė: 3009152 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 1083179 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-05-12
Kadastro duomenų nustatymo data: 2012-05-12
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: B
Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: 25.00 kWh/m2/m.

2.15. **Pastatas - Sandėlis**

Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8081
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Sandėliavimo
Pažymėjimas plane: 8F1p
Statusas: Neįregistruotas
Statybos pabaigos metai: 1992
Baigtumo procentas: 100 %
Sienos: Plytos
Stogo danga: Asbestcementis
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 48.20 kv. m

Pagrindinis plotas: 48.20 kv. m
Tūris: 151 kub. m
Užstatytas plotas: 61.70 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 10306 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 12 %
Atkuriamoji vertė: 9069 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 9976 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1999-04-16
Kadastro duomenų nustatymo data: 1995-03-01

2.16. **Pastatas - Vaistų fasavimo pastatas**
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8205
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gydymo**
Pažymėjimas plane: 28D1ž
Statusas: **Neįregistruotas**
Statybos pabaigos metai: 1992
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Sienos: **Medis su karkasu**
Stogo danga: **Metalas**
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 147.12 kv. m
Pagrindinis plotas: 70.52 kv. m
Tūris: 896 kub. m
Užstatytas plotas: 232.31 kv. m
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-05-12

2.17. **Pastatas - Sandėlis**
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8216
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: 18I1ž
Statybos pabaigos metai: 1984
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Sienos: **Asbestcementis su karkasu**
Aukštų skaičius: 1
Tūris: 6486 kub. m
Užstatytas plotas: 1663.10 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 229089 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 70 %
Atkuriamoji vertė: 68640 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 17174 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03

2.18. **Pastatas - Sandėlis**
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8249
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: 19I1p
Statybos pabaigos metai: 1984
Baigtumo procentas: 100 %
Sienos: **Plytos**
Aukštų skaičius: 1
Tūris: 195 kub. m
Užstatytas plotas: 60.96 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 17059 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 42 %
Atkuriamoji vertė: 9905 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 2473 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03

- 2.19. **Pastatas - Transformatorinė**
Unikalus daikto numeris: **1097-0033-8250**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: **20H1p**
Statybos pabaigos metai: **1992**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Plytos**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **318 kub. m**
Užstatytas plotas: **79.62 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **49815 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **33 %**
Atkuriamoji vertė: **33306 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **8341 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-12-06**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1998-11-03**
- 2.20. **Pastatas - Transformatorinė**
Unikalus daikto numeris: **1097-0033-8264**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: **22H1p**
Statybos pabaigos metai: **1989**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Plytos**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **2973 kub. m**
Užstatytas plotas: **360.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **456441 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **33 %**
Atkuriamoji vertė: **305839 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **76460 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-12-06**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1998-11-03**
- 2.21. **Pastatas - Aušintuvė**
Unikalus daikto numeris: **1097-0033-8270**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: **23I1m**
Statybos pabaigos metai: **1970**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Medis su karkasu**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **764 kub. m**
Užstatytas plotas: **92.11 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **45470 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **13612 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **3389 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-12-06**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1998-11-03**
- 2.22. **Pastatas - Aušintuvė**
Unikalus daikto numeris: **1097-0033-8281**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: **24I1m**
Statybos pabaigos metai: **1984**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Medis su karkasu**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **513 kub. m**
Užstatytas plotas: **61.04 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **30410 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **9123 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: 2285 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03

2.23. Pastatas - Avarinės acetono išpylimo talpos

Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8292
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio
Pažymėjimas plane: 25I1b
Statybos pabaigos metai: 1984
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Nėra
Vandentiekis: Nėra
Nuotekų šalinimas: Nėra
Sienos: Akmenbetonis
Aukštų skaičius: 1
Tūris: 100 kub. m
Užstatytas plotas: 25.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 13149 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 34 %
Atkuriamoji vertė: 8689 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 2169 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03

2.24. Pastatas - Mašinų plovimo estakada

Adresas: Vilnius, Fermentų g. 8
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8305
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio
Pažymėjimas plane: 26I1b
Statybos pabaigos metai: 1984
Baigtumo procentas: 100 %
Sienos: Monolitinis betonas
Aukštų skaičius: 1
Tūris: 0 kub. m
Užstatytas plotas: 14.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 1400 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 70 %
Atkuriamoji vertė: 420 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 147 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2016-02-17
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03

2.25. Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8227
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio
Pažymėjimas plane: 29I1ž
Statybos pabaigos metai: 1984
Baigtumo procentas: 100 %
Sienos: Asbestcementis su karkasu
Aukštų skaičius: 1
Tūris: 627 kub. m
Užstatytas plotas: 208.99 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 23054 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 70 %
Atkuriamoji vertė: 6922 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 1729 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03

2.26. Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8238
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio
Pažymėjimas plane: 30I1ž
Statybos pabaigos metai: 1984

- Baigtumo procentas: 100 %
 Sienos: Asbestcementis su karkasu
 Aukštų skaičius: 1
 Tūris: 178 kub. m
 Užstatytas plotas: 68.40 kv. m
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 8660 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 70 %
 Atkuriamoji vertė: 2598 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 649 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
 Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-11-03
- 2.27. Pastatas - Nutekamųjų vandenų mazgas
 Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8349
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio
 Pažymėjimas plane: 33H1b
 Statusas: Neįregistruotas
 Statybos pabaigos metai: 1987
 Baigtumo procentas: 100 %
 Vandentiekis: Vietinis vandentiekis
 Nuotekų šalinimas: Vietinis nuotekų šalinimas
 Sienos: Blokeliai
 Aukštų skaičius: 1
 Tūris: 437 kub. m
 Užstatytas plotas: 97.00 kv. m
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-09-26
- 2.28. Inžineriniai tinklai - Vidutinio slėgio dujotiekio vamzdynas, ilgis - 14,0m
 Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8352
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Dujų tinklų
 Statybos pabaigos metai: 2002
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 271 Eur
 Atkuriamoji vertė: 271 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 271 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2002-08-21
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-08-21
- 2.29. Inžineriniai tinklai - Vidutinio slėgio dujotiekio vamzdynas, ilgis - 116,0m
 Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8366
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Dujų tinklų
 Statybos pabaigos metai: 2002
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 2653 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 37 %
 Atkuriamoji vertė: 1671 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 1671 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-08-24
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-08-21
- 2.30. Inžineriniai tinklai - Vandentiekio vamzdynas, ilgis - 72,40m
 Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8370
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Vandentiekio tinklų
 Statybos pabaigos metai: 2002
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 5590 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 48 %
 Atkuriamoji vertė: 2925 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 2925 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-06-19
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-09-05
- 2.31. Inžineriniai tinklai - Garotiekio vamzdynas, ilgis - 84,50m
 Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8381
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Šilumos tinklų
 Statybos pabaigos metai: 2002

- Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 31569 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 48 %
 Atkuriamoji vertė: 16392 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 16392 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-06-19
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-09-06
- 2.32. Inžineriniai tinklai - Vandentiekio vamzdynas, ilgis - 20,0m
 Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8392
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Vandentiekio tinklą
 Statybos pabaigos metai: 2002
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 828 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 60 %
 Atkuriamoji vertė: 330 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 330 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-06-19
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-09-06
- 2.33. Inžineriniai tinklai - Šilumos trasa, ilgis - 84,50m
 Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8405
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Šilumos tinklą
 Statybos pabaigos metai: 2002
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 39388 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 48 %
 Atkuriamoji vertė: 20418 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 20418 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-06-19
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-09-06
- 2.34. Inžineriniai tinklai - Šilumos tiekimo vamzdynas, ilgis - 61,00 m
 Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8438
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Šilumos tinklą
 Statybos pabaigos metai: 2002
 Baigtumo procentas: 100 %
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 13815 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 33 %
 Atkuriamoji vertė: 9239 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 9239 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-09-23
- 2.35. Inžineriniai tinklai - Vandentiekio vamzdynas, ilgis - 80,00 m
 Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8449
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Vandentiekio tinklą
 Statybos pabaigos metai: 2002
 Baigtumo procentas: 100 %
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 4576 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 40 %
 Atkuriamoji vertė: 2740 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 2740 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-09-23
- 2.36. Kiti inžineriniai statiniai - Aikštelė
 Unikalus daikto numeris: 4400-1486-7426
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)
 Pažymėjimas plane: b4
 Statusas: Formuojamas
 Statybos pradžios metai: 1972
 Statybos pabaigos metai: 1972
 Baigtumo procentas: 100 %
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 12135 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 75 %

Atkuriamoji vertė: 3041 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 608 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2008-01-23
Kadastro duomenų nustatymo data: 2008-01-23

- 2.37. Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai
Aprašymas / pastabos: tvora (t1,t2), kiemo aikštelė (b1, b2)
Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8327
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai
Statusas: Formuojamas
Statybos pabaigos metai: 1980
Baigtumo procentas: 100 %
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 222643 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 23 %
Atkuriamoji vertė: 145445 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 145445 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1998-05-12
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-05-12

3. Daikto priklausiniai iš kito registro:

- 3.1. Kiti inžineriniai statiniai - Automobilių stovėjimo aikštelė
Priklausanti dalis: 1/1 priklauso pastatui Nr. 1097-0033-8060, aprašytam p. 2.5.
Registro Nr.: 1/26464
Unikalus daikto numeris: 4400-2990-4229
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai
Pažymėjimas plane: a1,a2
Statybos pradžios metai: 2010
Statybos pabaigos metai: 2010
Statinio kategorija: II grupės nesudėtingas
Baigtumo procentas: 100 %
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 79356 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 20 %
Atkuriamoji vertė: 63716 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 63716 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-06-05
Kadastro duomenų nustatymo data: 2014-06-05

4. Nuosavybė:

- 4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: AB "Energijos skirstymo operatorius", a.k. 304151376
Daiktas: inžineriniai tinklai Nr. 1097-0033-8352, aprašyti p. 2.28.
inžineriniai tinklai Nr. 1097-0033-8366, aprašyti p. 2.29.
[registravimo pagrindas: 2015-12-03 Akcininkų susirinkimo protokolas
2015-12-31 Priėmimo - perdavimo aktas
[rašas galioja: Nuo 2016-08-04
- 4.2. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8038, aprašytas p. 2.3.
[registravimo pagrindas: 2016-07-15 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. JŠ-8358
[rašas galioja: Nuo 2016-07-27
- 4.3. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8058, aprašytas p. 2.4.
pastatas Nr. 1097-0033-8060, aprašytas p. 2.5.
pastatas Nr. 1097-0033-8338, aprašytas p. 2.10.
inžineriniai tinklai Nr. 1097-0033-8370, aprašyti p. 2.30.
inžineriniai tinklai Nr. 1097-0033-8381, aprašyti p. 2.31.
inžineriniai tinklai Nr. 1097-0033-8392, aprašyti p. 2.32.
inžineriniai tinklai Nr. 1097-0033-8405, aprašyti p. 2.33.
[registravimo pagrindas: 2014-07-03 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. TPV-4147
2014-07-08 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. TPV-4243
[rašas galioja: Nuo 2014-07-17

- 4.4. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8149, aprašytas p. 2.14.
[registravimo pagrindas: 2007-10-17 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1-5729
2012-06-14 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-120614-00150
[rašas galioja: Nuo 2012-11-30
- 4.5. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB Biotechnologinės farmacijos centras "Biotechpharma",
a.k. 300041719
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8192, aprašytas p. 2.9.
pastatas Nr. 1097-0033-8305, aprašytas p. 2.24.
[registravimo pagrindas: 2010-11-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. SN43-3906
[rašas galioja: Nuo 2010-11-29
- 4.6. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387
Daiktas: inžineriniai tinklai Nr. 1097-0033-8438, aprašyti p. 2.34.
inžineriniai tinklai Nr. 1097-0033-8449, aprašyti p. 2.35.
[registravimo pagrindas: 2002-06-07 Lizingo (finansinės nuomos) sutartis Nr. 2002-061791
2002-06-10 Lizingo (finansinės nuomos) sutartis Nr. 2002-061791
2007-12-29 Kitas juridinis dokumentas Nr. 1
2008-01-31 Priėmimo - perdavimo aktas
[rašas galioja: Nuo 2008-02-20
- 4.7. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8105, aprašytas p. 2.11.
pastatas Nr. 1097-0033-8116, aprašytas p. 2.12.
pastatas Nr. 1097-0033-8127, aprašytas p. 2.13.
pastatas Nr. 1097-0033-8138, aprašytas p. 2.6.
pastatas Nr. 1097-0033-8150, aprašytas p. 2.7.
pastatas Nr. 1097-0033-8162, aprašytas p. 2.8.
pastatas Nr. 1097-0033-8216, aprašytas p. 2.17.
pastatas Nr. 1097-0033-8227, aprašytas p. 2.25.
pastatas Nr. 1097-0033-8238, aprašytas p. 2.26.
pastatas Nr. 1097-0033-8249, aprašytas p. 2.18.
pastatas Nr. 1097-0033-8250, aprašytas p. 2.19.
pastatas Nr. 1097-0033-8264, aprašytas p. 2.20.
pastatas Nr. 1097-0033-8270, aprašytas p. 2.21.
pastatas Nr. 1097-0033-8281, aprašytas p. 2.22.
pastatas Nr. 1097-0033-8292, aprašytas p. 2.23.
[registravimo pagrindas: 2007-10-17 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1-5729
[rašas galioja: Nuo 2007-10-23
- 4.8. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8016, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1993-11-24 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 802p
1993-12-29 Priėmimo - perdavimo aktas
[rašas galioja: Nuo 1996-03-26

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

- 6.1. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8016, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97
2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217
2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217
Aprašymas: Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "Profarma", a.k. 300868786
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8016, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2013-04-17 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-809
2015-04-30 Susitarimas Nr. NS-13500-1241
Plotas: 65.87 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2015-06-12
Terminas: Iki 2017-04-08

7.2.

Hipoteka
Hipotekos registratorius: Valstybės įmonė Centrinė hipotekos įstaiga, a.k. 188692535
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8192, aprašytas p. 2.9.
pastatas Nr. 1097-0033-8305, aprašytas p. 2.24.
Įregistravimo pagrindas: 2014-12-18 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos
įregistravimą Nr. 20120140091467
Įrašas galioja: Nuo 2014-12-18

7.3.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "Diagnolita", a.k. 303128944
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8016, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2014-03-28 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-693
Plotas: 50.82 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2014-05-22
Terminas: Iki 2015-07-02

7.4.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "Diagnolita", a.k. 303128944
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8016, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2013-10-11 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-2269
Plotas: 70.07 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2014-01-09
Terminas: Nuo 2013-10-11 iki 2015-07-02

7.5.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8016, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2004-12-17 Nuomos sutartis Nr. 28/04
2008-11-07 Susitarimas pakeisti sutartį
2009-12-01 Susitarimas Nr. 3
Įrašas galioja: Nuo 2010-03-30

7.6.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8016, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2008-06-20 Nuomos sutartis Nr. 28/08
2009-12-01 Susitarimas Nr. 3
Įrašas galioja: Nuo 2010-03-30

7.7.

Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Lietuvos biotechnologų asociacija, a.k. 126374821
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8016, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2008-04-10 Panaudos sutartis Nr. 15/08
2008-04-10 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 15/08
Plotas: 19.74 kv. m
Aprašymas: Terminas - 5 metai.
Įrašas galioja: Nuo 2008-11-28

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas
(kadastro žyma)

- Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8060, aprašytas p. 2.5.
Įregistravimo pagrindas: 2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro
pranešimas Nr. AD-0198-0701/0
Įrašas galioja: Nuo 2014-07-08
Terminas: Nuo 2014-06-26 iki 2024-06-26
- 10.2. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas
(kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8058, aprašytas p. 2.4.
Įregistravimo pagrindas: 2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro
pranešimas Nr. GM-0198-0702/1
Įrašas galioja: Nuo 2014-07-08
Terminas: Nuo 2014-07-01 iki 2024-07-01
- 10.3. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas
(kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8149, aprašytas p. 2.14.
Įregistravimo pagrindas: 2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro
pranešimas Nr. GM-0313-0069/0
Įrašas galioja: Nuo 2014-07-08
Terminas: Nuo 2012-05-30 iki 2022-05-30
- 10.4. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "ITR grupė", a.k. 302520458
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8149, aprašytas p. 2.14.
Įregistravimo pagrindas: 2012-05-12 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1130
Įrašas galioja: Nuo 2012-11-30
- 10.5. Rekonstrukcija (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8149, aprašytas p. 2.14.
Įregistravimo pagrindas: 2012-05-12 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2012-06-14 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-120614-00150
Įrašas galioja: Nuo 2012-11-30
- 10.6. Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma)
Leidimą išdavė: Vilniaus miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710061
Daiktas: pastatas Nr. 1097-0033-8150, aprašytas p. 2.7.
Įregistravimo pagrindas: 2010-01-12 Statybos leidimas Nr. NR/15/09-1367
Įrašas galioja: Nuo 2010-02-08

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Adresas įrašytas (patikslintas) pagal 2014-03-20 Adresų registro duomenis.

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,
kadastrinis Nr.: 0101/0082:79
Archyvinės bylos Nr.: 13/17082

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:

- 13.1. Duomenys patikslinti 2016-07-13, užsakymo Nr. 11833861
Patikslinimas galioja iki: 2016-08-11
Patikslinimas atliktas: UAB "Litmega", 303402039;

2016-08-08 12:10:01



NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-08-11 11:28:58

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/1911537
Registro tipas: Žemės sklypas
Sudarymo data: 2015-03-16
Adresas: Vilnius, V. A. Graičiūno g. 8B
Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Žemės sklypas
Unikalus daikto numeris: 4400-3653-6173
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro
vietovės pavadinimas: 0101/0082:299 Vilniaus m. k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos
Statusas: Suformuotas padalijus daiktą
Daikto istorinė kilmė: Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 0101-0082-0079
Žemės sklypo plotas: 0.4265 ha
Užstatyta teritorija: 0.4265 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0
Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Indeksuota žemės sklypo vertė: 16157 Eur
Žemės sklypo vertė: 10098 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 40836 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-09-22
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data: 2014-09-22

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 1998-01-08 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 26-01
2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
Įrašas galioja: Nuo 2015-04-10

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1. Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912,
2010 m. birželio 18 d.
Įrašas galioja: Nuo 2015-04-10

6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1. Sudaryta subnuomos sutartis
Subnuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2002-11-06 Subnuomos sutartis Nr. 27/02
2002-11-06 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. -
[rašas galioja: Nuo 2015-04-10
Terminas: Iki 2095-11-05

7.2.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-01-08 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 8
N01/98-14588
2001-02-22 Susitarimas Nr. K01/2001-24143
2006-10-20 Pirkimo - pardavimo sutartis
2007-12-12 Susitarimas Nr. K01/2007-1574
[rašas galioja: Nuo 2015-04-10
Terminas: Iki 2097-01-08

7.3.

Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-05-21 Panaudos sutartis Nr. 44 K01/98-15479
2013-08-09 Susitarimas Nr. 49SUN-(14.49.58.)-34
[rašas galioja: Nuo 2015-04-10
Terminas: Iki 2097-05-21

8. Žymos: [rašų 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. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
Plotas: 0.1848 ha
[rašas galioja: Nuo 2015-03-16
- 9.2. IX. Dujotiekių apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
Plotas: 0.0047 ha
[rašas galioja: Nuo 2015-03-16
- 9.3. VI. Elektros linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
Plotas: 0.0387 ha
[rašas galioja: Nuo 2015-03-16
- 9.4. I. Ryšių linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
Plotas: 0.0188 ha
[rašas galioja: Nuo 2015-03-16

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
[rašas galioja: Nuo 2015-03-16
- 10.2. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Uždaroji akcinė bendrovė korporacija "Matininkai", a.k. 121913439
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-6173, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-679
[rašas galioja: Nuo 2015-03-16

11. Registro pastabos ir nuorodos:
Satinai - Registro Nr. 10/283472

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-08-11 11:28:58

Dokumentą atspausdino

RŪTA BUZIENĖ



SUSITARIMAS

dėl 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 44 K01/98-15479 dalinio pakeitimo

2013 m. sausio 31 d., Vilnius

Nr. 49SUN-(14.49.58.)-34

IP-40008-1870
2013-05-25

Mes, Lietuvos Respublika, valstybės kodas - 111105555, atstovaujama Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, įstaigos kodas - 188704927, esančios Gedimino pr. 19, Vilniaus mieste, už kurią pagal Nacionalinę žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. birželio 29 d. įgaliojimą „Dėl sprendimų disponuojant valstybine žeme priėmimo, bendraturčio teisių įgyvendinimo ir kitų funkcijų vykdymo“ Nr. 1I-(1.9)-1083, veikia Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėja Jūratė Riaubiškienė, toliau vadinama **Panaudos davėju**, ir Vilniaus Universitetas, įmonės kodas - 211950810, buveinės adresas - Universiteto g. 3, Vilnius, kurį atstovauja laikinai einantis rektoriaus pareigas akademinių reikalų prorektorius Kęstutis Dubnikas, veikiantis pagal 2013-05-27 Vilniaus universiteto įsakymą Nr. P-2735, toliau vadinamas **Panaudos gavėju**, remdamiesi Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2013 m. liepos 29 d. įsakyimu Nr. 49V[-(14.49.2.)-1085,

susitariamo:

1. Iš dalies pakeisti 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. 44 K01/98-15479, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre (kadastro Nr. 0101/0082:79, unikalus Nr. 0101-0082-0079, reg. Nr. 1/26464), taip:

1.1. vietoje „Biotechnologijos institutas, atstovaujamas direktoriaus Algimanto Pauliukonio, veikiančio pagal statutą, 1195938 (įmonės kodas), A. V. Graičiūno g. 8, Vilnius (gyvenamosios vietos ar buveinės adresas)“ įrašant „Vilniaus Universitetas, įmonės kodas - 211950810, buveinės adresas - Universiteto g. 3, Vilnius, kurį atstovauja laikinai einantis rektoriaus pareigas akademinių reikalų prorektorius Kęstutis Dubnikas, veikiantis pagal 2013-05-27 Vilniaus universiteto įsakymą Nr. P-2735, toliau vadinamas Panaudos gavėju“.

1.2. 10 punktą išdėstant taip:

„10. Vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių zonų žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakyimu Nr. IP-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ - 248386 (du šimtai keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai trys šimtai aštuoniasdešimt šeši) Lt.“

2. Šį susitarimą Panaudos gavėjas savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

3. Šis susitarimas yra neatskiriama 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 44 K01/98-15479 dalis.

4. Susitarimas surašytas dviem vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas Vilniaus miesto skyriuje, antras išduodamas Panaudos gavėjui.

Šalių parašai:



(panaudos davėjas, vardas pavardė, parašas)

Egidijus Kleinauskas, tel. (8 5) 277 9240



(panaudos gavėjas, vardas pavardė, parašas)

Sandra Trumpulytė
VU Tiesės skyriaus
loisininke

VU EPD



NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
VILNIAUS MIESTO SKYRIAUS
VEDĖJAS

ĮSAKYMAS

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 0101/0082:79)
VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. A. V. GRAIČIŪNO G. 8, DALIES
PANAUDOS SUTARTIES DALINIO PAKĖITIMO

2013 m. *liepos* 29 d. Nr. 49 VI-(14.49.2.)-1085
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.8 str., 6.558 str. 2 d., Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2010, Nr. 72-3616) 8 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimu Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 1995, Nr. 94-2104; 2009, Nr. 76-3135), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žin., 1999, Nr. 21-597; 2002, Nr. 102-4574), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 631 „Dėl sutikimo reorganizuoti Biochemijos institutą, Biotechnologijos institutą ir Matematikos ir informatikos institutą“ (Žin., 2010, Nr. 62-3068), tenkindama Vilniaus universiteto 2013-04-10 prašymą Nr. 40000-(131-886):

1. N u s t a t a u 6609 kv. m ploto žemės sklypo dalies (kadastrinis Nr. 0101/0082:79) Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8, vidutinę rinkos vertę, apskaičiuotą pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių zonų žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ - 248386 (du šimtai keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai trys šimtai aštuoniasdešimt šeši) Lt.

2. P r i p a ž i s t u , kad Biotechnologijos instituto pagal 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. 44 K01/98-15479 turėtos teisės ir pareigos perėina Vilniaus universitetui.

3. P a v e d u nustatyta tvarka parengti 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. 44 K01/98-15479 papildomo susitarimo su Vilniaus universitetu projektą bei teikti jį pasirašyti.

Vedėja



Jūratė Riaubiškienė

Parengė

Ėgidijus Kleinauskas

Miestas	Kvart.	Skł.
VILNIUS		

Invent. Nr. 17082

LIETUVOS RESPUBLIKA
RESPUBLIKINIS VALSTYBINIS
INVENTORIZAVIMO PROJEKTAVIMO
IR PASLAUGŲ BIURAS

NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS

BYLA

Atėmė iš kito inventarizavimo turto
KASTROF. INVENT. O. V. ATĖMĖS RINKA
Adresas: 2001 Vilnius, Bolšev. g. 10

Esančios **VILNIAUS** mieste, rajone

apyl.

km

GRAIČIŪNO

g-vė., skersg. Nr. 8

Fondas **VIEŠASIS**

Savininkas **BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS**
"FERMENTAS"

BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS

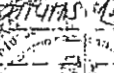
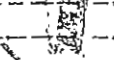
Tėslinės registracijos Nr. 2A-624

Pagrindiniai inventurizuota 1995 m. 03 mėn. d.

Forma Nr. 1
Patvirtinta: Lileivos KCM
1980 m. rugpjūčio 12 d
įsakymu Nr. 264

Namų valdos techninės apskaitos kortelė
 ILNIUS - GRAČIŪNO g. 8

VILNIXS
Miestas	Kv.	Sk.
Inventoris numeris		

Data	Valdytojas	Vidoma dalis	Valdymo pagrindas	Invert. parašas
3.8.91	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS „FERMENTAS“		1) BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTO „FERMENTAS“ PAŽYMA Nr. 01-4/424	
			2) PAŽYMA 1993.10.01 Nr. 01-4/421	Df. 01
03.26	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS KODAS 1195934		1) PAŽYMA Nr. 76-08-42-133	96.01.23
			2) KYVIMUSYBĖS PDVARKIS Nr. 009	93.11.2
			3) MUTARINAS Nr. 484	98.11.23
			4) PAŽYMA Nr. 121	94.11.08
			5) PERDAVIMO-PRIĖIMO AKTAS	97.12.2
			6) STATUTAS Nr. 203	96.01.24
				Df. 01


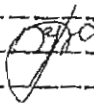
[illegible][illegible]

7/2 74

Namų valdos techninės apskaitos kortelė
VILNIUS... GAICĶŲNO... g. vė. 826, skg. Nr. 8...

VILNIUS		
Miestas	Kv.	Sk.

Inventoris numeris

Data	Valdytojas	Vaidoma dalis	Valdymo pagrindas	Invert. parašas
93.X.21	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS „FERMENTAS“		BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTO „FERMENTAS“ AŽŪRA Nr. 01-11/421 AŽŪRA 1993.10.01 Nr. 01-11/421	

५

[illegible][illegible]

NAMU VALDOS IKAINOJIMO SUVESTABE

Statybinė vertė					Atstatomoji - Dabartinė vertė				
Data	pagrindinio pastato	pagrindinio pastato	kieno statiniai	Viso	Data	pagalbiniai pastatai	pagalbiniai pastatai	kieno statiniai	Viso
97.02.26					97.02.26	12383700			
						6191850			

Dal

93 y. 2

PAGALBINIAI PASTATAI

[illegible]

IVAIRDS STAYED IN

[illegible]

Data

livniförz. data

930516

Kaldado

1995 m. ... mėn. ... d.

Sudazrē:

. Tłkryna

TV:PP SURAS

Forma Nr. 1

1.3. Pārvērtināta: Lielvoss KCM
1980 m. rugpjūcio 12 d
Išakmu Nr. 264

Namų valdos techninės apskaitos kortelė

NILHUS

GRACIUNO

214 517 N 8

Miestas

Kv.

Sk1.

Inventorials numeris

Data	Valdytojas	Valdoma dalis	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
93.4.21	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS, FERMENTAS	241/12	1) BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTO FERMENTO PAŽYTA N. 01-4/124 2) PAŽYTA 19810.01 N. 01-4/121	07/95

ZEMEŠ SKLYPO PLOTAS 31?

[illegible]PASTATŲ SKAICIUS SKLYPE IR JŲ PLOTAS M²

Inventoriz. data	Pagrind. pastatų skaičius	Pagalb. pastatų skaičius	Viso pastatų	Gyvenamųjų patalpų						Negyv. patalpų			Viso			
				butų skaičius	gyv. kamb. sk.	bendras naud. plotas	Gyvenamųjų kambarių plotas	naudingas negyvenamas plotas	pagalbinis		bendras plotas	pagrindinis plotas		pagalbinis plotas	bendras plotas	
93.05.26						96.37							96.37	85.61	182.98	96.37

Kafshadorys. 1441--20000

VILHIUS

8

Miestas — Kvarālas, Skļēpas

Miestas — Kvarālas, Skļēpas

(b)(1)(D) ADM. - INZ.

4

PASTATO CHARAKTERISTIKA

PASTATO DALYS (PRIETAISAI IR KT.)

[illegible]

	Būkl. skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m²	Išame skaičiuojant			Būkl. skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m²	Išame skaičiuojant		
				Gyvenamasis plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas				Gyvenamasis plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas
Gyvenamieji butai												
Išame skaičiuojant												
1-jo kambario												
2-jo kambario												
3-jo kambario												
4-jo kambario												
5-kių kambarių												
Išame sk. butai a) rūsiuose												
b) pusrūsiose												
Tumbrų ir tech. patalpų RŪSYS			1567,88			1567,88						
patalpos ADM. - LABOR.			6762,95	3906,12		2856,83						
patalpos VALDYKLA			500,50			500,50						
VISO			8832,33	3906,12		4326,21						
Vandentiekis												
Kanalizacija												
Centrinis apšildymas												
1. sk. apš. dv. m. iš ŠEC												
Karštas vanduo												
Butai su voniomis ir dušais												
Apšildomas plotas												

PASTATO IR JO DALIŲ KAINOJIMAS

Data	Pavadinimas	Ilgis	Plotas	Plotas m²	Aukštis	Tūris m³	Kaiminiko ir lentelės Nr.	Vieneto kaina įvedus patalpas	Statybinė vertė	Susidėvėjimo %	Dabartinė vertė rub.
95.03	I-A. ABŽIM. - LABOR.	11	11	1919	4,2	8059	17	233,30	1887968	18	4452134
	II - IV q	11	11	1890	12,60	23814	17				4471280
	V q	11	11	1686	4,20	7081	17				
	LAIPTAI, ŠVIESLAHAI			72							
	RŪSYS	11	11	1878	4,20	7888	17	186,60	1472374	18	207347
										4=96	229408
									10560342		8658481
										4=0,6	5195687
97.02.20	ADMINISTR. - LABOR.							14000000	14000000	14000000	3726067
	RŪSYS										603634
											4389741

1845 m. 03 mėn. d.

Tikrinat

Pastato inventorinės žinios
 Vilnius,miestas,g-vė a., sk. Nr. 8

Miestas — Kvartālas, Skļēpas

PASTATO CHARAKTERISTIKA

PASTATO DALYS (PRIETAISAI IR KT.)

[illegible]

Inventorials Nr.

TRANSACT, RAFLU

Inst. FERNITAS" admt. Pabrik Komposan. GUGUKITING-S.

5/11/17 VL 171115

lokalitetas	nuotr.	patalpa	paskirtis	Patalpų pavadinimas	kam naudojama	gyvenamasis			slauga			tame skaičiuojama			tame skaičiuojama			pagalb. plotas
						gyvenam. plotas	namo negyvenam. plotas	namo negyvenam. plotas	pagalb. plotas	tame skaičiuojama	pagalb. plotas	tame skaičiuojama	pagalb. plotas	tame skaičiuojama	pagalb. plotas			
1	1	1	5	139	edrain lob.	7,20	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	2	1	2	valgyt.	28,00						28,50							
				sand.	15,88						15,88							
				-1-	12,60						12,60							
				-4-	4,42						4,42							
				kombr.	10,98						10,98							
				-11-	17,05						17,05							
				kompresor	3,87						3,87							
				-11-	7,57						7,57							
				sand.	10,76						10,76							
				kombr.	9,81						9,81							
				vest.	11,95						11,95							
				-11-	14,75						14,75							
				kombr.	9,28						9,28							
				sand.	7,36						7,36							

23 10
1 1 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	2	10	10	10	scale	219.88					219.88							
		16	16	16	scale	19.78					19.78							
		17	17	17	11	19.23					19.23							
		18	18	18	scale	4.57					4.57							
		19	19	19	11	4.03					4.03							
		20	20	20	scale	7.23					7.23							
		21	21	21	11	7.21					7.21							
		22	22	22	scale	3.57					3.57							
		23	23	23	scale	2.80					2.80							
		24	24	24	WV met.	1.54					1.54							
		25	25	25	11	1.49					1.49							
		26	26	26	WV met.	1.90					1.90							
		27	27	27	11	1.73					1.73							
		28	28	28	scale	4.66					4.66							
		29	29	29	11	4.84					4.84							
		30	30	30	scale	5.33					5.33							
		31	31	31	scale	5.30					5.30							
		32	32	32	scale	35.27					35.27							
					WISO	5.0150					5.0150							
											35.27							
											35.27							
											163.42							

11/11/11

Sudate

men. 5.0

10/11/11

10/11/11

10/11/11

10/11/11

10/11/11

10/11/11

10/11/11

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1	1	19	cedar labor	labor	338					338	272						
			20		sandels	277						578						
			21		-1-	978												
			22		labor	4971					4971							
			23		-1-	1368					1368							
			24		handbush	285						285						
			25		sandels	223						223						
			26		labor	3428					3428							
			27		handbush	222						222						
			28		sandels	413						413						
			29		labor	2481						2481						
			30		labor	357						357						
			31		-1-	4890					4890							
			32		-1-	2707					2707							
			33		-1-	1926					1926							
			34		-1-	281					281							
			35		-1-	515					515							
			36		labor	342						342						
			37		labor	788					788							
			38		-1-	3944					3944							

Tiklino *Shul*

Σύμφωνα με τον Νόμο 2666/1998, η διαδικασία της έγκρισης των προτάσεων των φορέων για την ίδρυση νέων σχολικών μονάδων, περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:

men. 50 d.

2/2/2021

۱۱۷

Rascón, I. 07-10-98

PASTOR CALDI	Inventoris Nr.	
194/6	Alcesas	Kvartalas
	VIII 11118	Sklypas

[illegible]

Paslatu vidaus plotu eksplikacija

Fast „FERMENTA“ vidim. Baku. Karmen. Gencigilov-F

[illegible][illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			93	adm. Bob	labor	39,23					39,23					
			94		"	16,93					16,93					
			95		Koridorus	11,93					11,93					
			96		laborat	5,16					5,16					
			97		"	25,08					25,08					
			98		"	34,34					34,34					
			99		"	15,35					15,35					
			100		"	4,97					4,97					
			101		Koridor	173,29					173,29					
			102		"	3,96					3,96					
			103		laborat	5,07					5,07					
			104		"	16,90					16,90					
			105		"	16,99					16,99					
			106		"	50,74					50,74					
			107		"	50,82					50,82					
			108		"	3,82					3,82					
			109		Koridor	3,23					3,23					
			110		laborat.	3,82					3,82					
			111		"	11,28					11,28					
			112		"	38,71					38,71					

PASTATŲ RAŠTAS
(b.p. 2023) 44 VILNIAUS
Inventorizacijos Nr.
Nomenklatura
Kvartalas
Sklypas

Pastatų vidaus plotų eksploikacija
Inst. FERMENTAS odn. labor. korpusas Drėkšimo st.

Pastatų pavadinimas	Kvartalas	Sklypas	Patalpa	Patalpos pavadinimas	Kambario plotas	Kambario plotas	Gyvenamasis plotas				Techninis plotas				Kitas plotas			
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
82 08 70	2	1	113	ciech. lab.	laborat.	6,78					6,78							
			114		-	3,12					3,12							
			115		benzob.	20,95						20,95						
			116		laborat.	16,26					16,26							
			117		-	23,72					23,72							
			118		-	17,35					17,35							
			119		-	5,37					5,37							
			120		-	7,28					7,28							
			121		-	36,46					36,46							
			122			109,09						109,09						
			123		WC	3,01						3,01						
			124		XVC	4,42						4,42						
			125		-	1,28						1,28						
			126		-	1,26						1,26						
			127		laborat.	20,67						20,67						
			128		dušas	5,86						5,86						
			129		sanit.	5,61						5,61						
			130		prideja	7,51						7,51						

25 14

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		2	3	1	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele	medpunktas kabinele
				2		2	9.53					7.83							
				3		3	0.88					9.53	0.88						
				4		4	7.71					7.71	1.46						
				5		5	1.46						7.99						
				6		6	7.99						5.45						
				7		7	5.45						25.07						
							40.85						15.98						

Pile 20 20/10/11 min. 50 d. Sudar 20/10/11
 Karmel, 10/11/11 10:30

Pastatų vidaus plotų eksplikacija
brod. FERMENTAS odon. Faber. kompiuteris Gerasimov-8

1994. FERME HTAS" enclavée dans la commune de Gravelines-8

INVENTORIUS NR.	INVENTAR		Klasifikacija	Klasifikacija	Salysys
	Antispa	Antispa			
92-0730	1	130	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	2,59
		132	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	60,04
		133	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	1,00
		134	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	150,00
		135	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	8,18
		136	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	9,28
		137	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	14,13
		138	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	15,29
		139	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	15,70
		140	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	13,02
		141	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	3,17
		142	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	32,97
		143	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	13,31
		144	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	15,41
		145	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	15,02
		146	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	16,91
		147	Antispa, kbl.	Antispa, kbl.	20,81

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	184	1	184	cash, kb	unrecd	53.51					53.51							
	185		185		-11-	50.91					50.91							
	186		186		-11-	102.20					102.20							
	187		187		Wicket	104.62					104.62							
	188		188		part of 187	37.99					37.99							
	189		189		-11-	14.40					14.40							
					use 114.	163.23					163.23							
	190	4	190		bird with	10.14					10.14							
	191		191		birds	8.08					8.08							
	192		192		placard	34.37					34.37							
	193		193		placard st	33.34					33.34							
	194		194		#75	29.91					29.91							
	195		195		hammers	2.00					2.00							
	196		196		knives	134.13					134.13							
	197		197		ador. pot	18.21					18.21							
	198		198		-11-	18.27					18.27							
	199		199		-11-	17.00					17.00							
	200		200		-11-	19.52					19.52							
	201		201		-11-	10.75					10.75							

Thelma

Sudairi

परिच्छेद ५०: ८.

11-7-1

Received, 1 April 1990-90

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

1014 FERMENAS, vėdin. kabinas, kabinas - 3

INVENTORIUS Nr. 1014
Miestas: Vilnius
Kvartalas: 1014
Objektas: 1014

Patalpų pavadinimas	kam. naudojama	Patalpų pavadinimas	Tvirtinimas				Išlaga		Tame skaitėje		Tame skaitėje		Tame skaitėje		Tame skaitėje		Tame skaitėje	
			prev. išl. plok.	rem. plok.	rem. plok.	rem. plok.	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1014	1	204	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	2	205	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	3	206	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	4	207	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	5	208	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	6	209	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	7	210	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	8	211	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	9	212	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	10	213	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	11	214	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	12	215	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	13	216	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	14	217	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	15	218	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
1014	16	219	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	11	1	237		known	2,12					2,12							
			221		"	5000					5000							
			222		"	3242					3242							
			223		samples	524						5,24						
			211		hydrog.	1001						1001						
			224		oxidation	2,12						2,12						
			226		known	1754					1754							
			227		"	1048					1048							
			228		"	7460					7460							
			219		"	10482					10482							
			230		"	520					520							
			231		denitr.	436						4,36						
			232		known	564					564							
			233		"	557					557							
			234		"	3318					3318							
			235		"	3765					3765							
			236		"	541					541							
			237		"	3399					3399							
			238		"	172					172							
			239		"	4376					4376							

Tikhonov

(Sylvia)

men.

14

Legend, 1.000, 1.000-30

2C 4/2
PASTATORAIDŲ /
(p. 2D p. 1)

Inventoris Nr.
Klasė
Miestas
VILNIUS

Sklypas
B3 "FERMENTAS"

Pastatų vidaus plotų eksploatacija

Inventoris data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kamb. Nr.	Patalpų pavadinimas		Oyvenamas			Išaug		tame skaitlyje		tame skaitlyje		tame skaitlyje		tame skaitlyje	
				patalpų paskirtis	kam naudojama	8	gyven. kamb. plotas	naud. negyven. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas
35.05	R	R ₁	1	RŪSYS	KORIDORIUS	6,78			12	13			14	15	16	17	18	19
			2		SAHDELIS	8,96				8,96								
			3		— " —	24,55				24,55								
			4		VENTKAM.	73,17				73,17								
			5		— " —	14,61				14,61								
			6		— " —	15,75				15,75								
			9		SIL. MAZGAS	35,00				35,00								
			11		VENTKAM.	15,02				15,02								
			12		KORIDORIUS	17,85				17,85								
			13		SAHDELIS	29,91				29,91								
			14		VENTKAM.	15,02				15,02								
			15		— " —	81,36				81,36								
			16		— " —	16,36				16,36								
			17		— " —	17,54				17,54								
						371,88				371,88								
			1	SLEPTUJE	KORIDORIUS	6,71				6,71								
			2		TAMBURAS	10,23				10,23								
			3		KORIDORIUS	11,76				11,76								
			4		SAHDELIS	15,13				15,13								
			5		KORIDORIUS	3,57				3,57								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	R	R2	G	SLEPTIVE	WC	1,27						1,27					
			7		-11-	1,27						1,27					
			8		-11-	1,27						1,27					
			9		-11-	1,27						1,27					
			10		-11-	1,23						1,23					
			11		-11-	1,24						1,24					
			12		-11-	5,00						5,00					
			13		-11-	2,00						2,00					
			14		-11-	3,71						3,71					
			14a		-11-	8,97						8,97					
			15		KAMBARYS	7,21						7,21					
			16		DUSINE	3,27						3,27					
			17		-11-	5,24						5,24					
			18		KORIDORIUS	143,04						143,04					
			19		-11-	1,40						1,40					
			20		DUSINE	28,88						28,88					
			21		PRIESDUSINE	14,00						14,00					
			22		KORIDORIUS	67,96						67,96					
			23		-11-	14,57						14,57					
			24		PRIESDUSINE	10,06						10,06					
			25		KORIDOR	11,15						11,15					
			26		DUSINE	30,64						30,64					
			27		PRIESDUSINE	7,40						7,40					
			28		PERS. PAT.	19,95						19,95					

03

03

1992 m. 03

Klasifikacija: 901-50.600

1992 m. 03

Klasifikacija: 901-50.600

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

4C4/pb
PASTATO RAIDYKLĖ
(p. 23, 4b)

Inventoris Nr. 1
Miestas Vilnius
K. art. Nr. 1
Sklypas 1

Inventoris data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Gyvenamas				Išauga		Išaugo		Išaugo		Išaugo		Išaugo	
						tame skaituje	gyvenam.	naud.	ne gyvenam.	tame skaituje	pagalb.	tame skaituje	pagalb.	tame skaituje	pagalb.	tame skaituje	pagalb.	tame skaituje	pagalb.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	R	R ₂	29	SLEPTUVE	DUSINĖ	9,93						9,93							
			30		SADELIS	1,54						1,54							
			31			0,98						0,98							
			32		KORIDORUS	24,82						24,82							
			33		VENTKAM.	35,86						35,86							
			34		KORIDORUS	2,09						2,09							
			35		EL. SKYDINĖ	5,30						5,30							
			36		DIZELINĖ	28,22						28,22							
						545,18						545,18							
	R	B ₂	1	VATKYSTOS PAT.	KORIDORUS	26,55						26,55							
			3		VENTKAMER.	71,18						71,18							
			4		EL. SKYDINĖ	32,23						32,23							
			5		SADELIS	11,97						11,97							
			6		ŠIL. MAZG.	67,37						67,37							
						209,30						209,30							
					VISO RŪŠYS	1126,36						1126,36							

istoriga

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	1	1	1	INZ. LABOR	TAMBUKAS	419						419					
			3		VESTIBULIS	50.53						50.53					
			32		SANDELIS	2.66						2.66					
			36		-11-	2.42						2.42					
			6		-11-	3.00						3.00					
			28		LABORATOR.	11.43					11.43						
			34		SANDELIS	15.70						15.70					
			38		KORDORINS	21.76						21.76					
			44		SANDELIS	32.97						32.97					
			45		TAMBUKAS	6.82						6.82					
			46		VENTKAMERA	35.23						35.23					
			41		-11-	4.06						4.06					
			48		-11-	9.27						9.27					
			49		LABORATOR.	57.50					57.50						
			50		-11-	7.92					7.92						
			51		-11-	9.59					9.59						
			52		-11-	37.45					37.45						
			53		-11-	7.00					7.00						
			54		-11-	3.53					3.53						
			55		-11-	44.46					44.46						
			59		-11-	5.60					5.60						
						374.09					184.18	186.61					

Handwritten signature

Handwritten signature

19.95.03
Sudard
mch...d
19.95.03

Tikrlao

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

204/1
PASTATO RAIDA
(b. 2D/1b)

Inventorinis Nr.

Miestas Vilnius

Kvartalas

Sklypas

Inventoriaus data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambarys Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendrasis plotas	Gyvenamas					Išloga		tame skaitlyje		tame skaitlyje		tame skaitlyje	
				patalpų paskirtis	kam naudojama		dangos plotas	tame skaitlyje			pagalb. plotas	tame skaitlyje	pagalb. plotas	tame skaitlyje	pagalb. plotas	tame skaitlyje	pagalb. plotas	tame skaitlyje	pagalb. plotas
								gyven. kambarys plotas	naud. negyven.	hidr. inžin.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
95.03	1	2	1	VALCŲKLA	TAMBURAS	2.80						2.80							
			2		KORIDORIUS	69.06						69.06							
			3		SADEIŠIS	1.84						1.84							
			4		— " —	12.99						12.99							
			5		— " —	5.82						5.82							
			10		EL. SKYDINĖ	14.16						14.16							
			14		ŠALDINTUVAS	9.58						9.58							
			15		— " —	8.94						8.94							
			16		KORIDORIUS	10.66						10.66							
			17		SADEIŠIS	10.30						10.30							
			18		KORIDORIUS	2.59						2.59							
			19		PLŪVYKLĄ	9.89						9.89							
			22		SADEIŠIS	10.12						10.12							
			25		— " —	7.56						7.56							
			26		— " —	7.87						7.87							
			27		— " —	3.98						3.98							
		28			POLISIŲ KB.	12.52					12.52								
		29			WC	1.02					1.02								
		30			— " —	1.00					1.00								
		31			KABINETAS	11.45					11.45								
		32			WC	1.25					1.25								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	1	2	33	VALCYKLA	NC	1,28						1,28						
			34		RUBINĖ	11,10						11,10						
			35		SARD.	1,26						1,26						
			36		DUBINĖ	4,70						4,70						
			37		SAHDELIS	18,03						18,03						
			38		KAMERA	4,12						4,12						
						255,86						255,86						
						26,01						26,01						
	1	3	1	TRANSFORM	—	16,76						16,76						
			2		—	11,76						11,76						
			3		—	11,76						11,76						
			4		—	66,29						66,29						
						267,92						267,92						
	2	1	61	INŽ. LABDR.	KORIDORIUS	14,10					14,10							
			62		LABORAT.	14,96					14,96							
			63		—	31,52					31,52							
			64		—	32,82					32,82							
			65		—	7,05					7,05							
			66		—	3,40					3,40							
			67		—	32,80					32,80							
			68		—	43,02					43,02							
			69		—	41,90					41,90							
			70		—													

1995 m. ... 03 ... mėn. ... d.

Kalėdarys, 961—50,000

Sudarė

[Signature]

Tikrinuo

[Signature]

valstybinė

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

204/2
PASTATO RAIDE
(p. 204/26)

Inventorių Nr.
Miestas Vilnius

Kvartalas Sklypas

Inventorių data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kamborių Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Gyvenamas			Istara			tame skaitlyje		tame skaitlyje		tame skaitlyje	
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyven. kamb. plotas	naud. negyven.	ind. žemės plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	2	1	71	INŽ.-LABOR.	LABORAT.	20.65					20.65							
		72			-II-	21.04					21.04							
		73			-II-	42.28					42.28							
		74			-II-	7.04					7.04							
		75			-II-	34.78					34.78							
		76			-II-	42.74					42.74							
		77			-II-	45.67					45.67							
		78			-II-	33.29					33.29							
		79			-II-	15.88					15.88							
		80			-II-	6.64					6.64							
		81			-II-	7.93					7.93							
		82			WC	0.96						0.96						
		83			SANDELIUS	12.92						12.92						
		84			WC	1.05						1.05						
		84a			WC	1.06						1.06						
		85			-II-	2.79						2.79						
		86			-II-	4.85						4.85						
		87			-II-	1.57						1.57						
		88			SANDELIUS	11.39						11.39						
		89			WC	2.81						2.81						
		90			-II-	1.46						1.46						

SUSITARIMAS

del 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 44 K01/98-15479 dalinio pakeitimo

2013 m. sausio 31 d., Vilnius

Nr. 49SUN-(14.49.58.)-34

IPS-40000-1810

2013-09-05

Mes, Lietuvos Respublika, valstybės kodas - 111105555, atstovaujama Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, įstaigos kodas - 188704927, esančios Gedimino pr. 19, Vilniaus mieste, už kurią pagal Nacionalinę žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. birželio 29 d. įgaliojimą „Dėl sprendimų disponuojant valstybine žeme priėmimo, bendraturčio teisių įgyvendinimo ir kitų funkcijų vykdymo“ Nr. 1I-(1.9)-1083, veikia Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėja Jūratė Riaubiškienė, toliau vadinama **Panaudos davėju**, ir Vilniaus Universitetas, įmonės kodas - 211950810, buveinės adresas - Universiteto g. 3, Vilnius, kurį atstovauja laikinai einantis rektoriaus pareigas akademinių reikalų prorektorius Kęstutis Dubnikas, veikiantis pagal 2013-05-27 Vilniaus universiteto įsakymą Nr. P-2735, toliau vadinamas **Panaudos gavėju**, remdamiesi Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2013 m. liepos 29 d. įsakymu Nr. 49VĮ-(14.49.2.)-1085,

s u s i t a r i a m e:

1. Iš dalies pakeisti 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. 44 K01/98-15479, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre (kadastro Nr. 0101/0082:79, unikalus Nr. 0101-0082-0079, reg. Nr. 1/26464), taip:

1.1. vietoje „Biotechnologijos institutas, atstovaujamas direktoriaus Algimanto Pauliukonio, veikiančio pagal statutą, 1195938 (įmonės kodas), A. V. Graičiūno g. 8, Vilnius (gyvenamosios vietos ar buveinės adresas)“ įrašant „Vilniaus Universitetas, įmonės kodas - 211950810, buveinės adresas - Universiteto g. 3, Vilnius, kurį atstovauja laikinai einantis rektoriaus pareigas akademinių reikalų prorektorius Kęstutis Dubnikas, veikiantis pagal 2013-05-27 Vilniaus universiteto įsakymą Nr. P-2735, toliau vadinamas Panaudos gavėju“.

1.2. 10 punktą išdėstant taip:

„10. Vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių zonų žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ - 248386 (du šimtai keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai trys šimtai aštuoniasdešimt šeši) Lt.“

2. Šį susitarimą Panaudos gavėjas savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

3. Šis susitarimas yra neatskiriama 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 44 K01/98-15479 dalis.

4. Susitarimas surašytas dviem vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas Vilniaus miesto skyriuje, antras išduodamas Panaudos gavėjui.

Šalių parašai:



Panaudos davėjas, vardu pavardė, parašas)

Egidijus Klemauskas, tel. (8 5) 277 9240



Panaudos gavėjas, vardu pavardė, parašas)

VU EPD

Sandra Trumpulytė
VU Taisa skyriaus
leisininkė



NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
VILNIAUS MIESTO SKYRIAUS
VEDĖJAS

ĮSAKYMAS

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 0101/0082:79)
VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. A. V. GRAIČIŪNO G. 8, DALIES
PANAUDOS SUTARTIES DALINIO PAKEITIMO

2013 m. *liepos* 29 d. Nr. 49 VI-(14.49.2.)-1085
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.8 str., 6.558 str. 2 d., Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2010, Nr. 72-3616) 8 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimu Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 1995, Nr. 94-2104; 2009, Nr. 76-3135), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žin., 1999, Nr. 21-597; 2002, Nr. 102-4574), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 631 „Dėl sutikimo reorganizuoti Biochemijos institutą, Biotechnologijos institutą ir Matematikos ir informatikos institutą“ (Žin., 2010, Nr. 62-3068), tenkindama Vilniaus universiteto 2013-04-10 prašymą Nr. 40000-(131-886):

1. N u s t a t a u 6609 kv. m ploto žemės sklypo dalies (kadastrinis Nr. 0101/0082:79) Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8, vidutinę rinkos vertę, apskaičiuotą pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių zonų žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymu Nr. IP-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ - 248386 (du šimtai keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai trys šimtai aštuoniasdešimt šeši) Lt.

2. P r i p a ž i s t u , kad Biotechnologijos instituto pagal 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. 44 K01/98-15479 turėtos teisės ir pareigos perėina Vilniaus universitetui.

3. P a v e d u nustatyta tvarka parengti 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. 44 K01/98-15479 papildomo susitarimo su Vilniaus universitetu projektą bei teikti jį pasirašyti.

Vedėja



Jūratė Riaubiškienė

Parengė

Egidijus Kleinauskas

Miestas VILNIUS	Kvart. 	Skł.
---------------------------	------------	----------

Invent. Nr. **17082**

LIETUVOS RESPUBLIKA
 RESPUBLIKINIS VALSTYBINIS
 INVENTORIZAVIMO PROJEKTAVIMO
 IR PASLAUGŲ BIURAS

NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS
BYLA

ŽEMĖS IR KITO TURTŲ KILNOJAMOJO TURTO
 REGISTRACIJOS VALSTYBINIS BIURAS
 Adresas: 2001 Vilnius, Bolšojų g. 10

Esančios **VILNIAUS** mieste, rajone
 apyl.
 km
CRAIČIŪNO g-vė., skersg. Nr. **8**

Fondas **VIEŠASIS**
 Savininkas **BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS**
"FERMENTAS"
BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS

Teislinė registracijos Nr. **2A-624**

Pagrindiniai inventoriguota 1995 m. **03** mėn. d.

..... TUPP BIURAS

Forma Nr. 1
Patvirtinta: Lietuvos KDM
1980 m. rugpjūčio 12 d
Sąskymų Nr. 264

Namų valdos techninės apskaitos kortelė
VILNIUS, GRAICIŪNO g. nr. 8

VILNIUS		
Miestas	Kv.	SKL
Inventorinis numeris		

Data	Valdytojas	Valdoma dalis	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
3.8.21	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS	1/1	1) BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTO "FERMENTAS" PAŽYMA N. 01-4/124	
	"FERMENTAS"		2) PAŽYMA 1993.10.01 N. 01-4/151	
6.8.26	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS	1/1	1) PAŽYMA N. 76-05-42-133 96.01.23	
	KODAS 4495934		2) VYKIMUSYBĖS POIVARKIS N. 4024 93.11.2	
			3) NUTARINAS N. 4067 95.11.23	
			4) PAŽYMA N. 121 94.11.03	
			5) PERDAVIMO-PRIĖMIMO AKTAS 97.12.8	
			6) STATUTAS N. 203 94.01.25	

ZEMĖS SKLYPO PLOTAS M²

Užstatytas plotas				Neužstatytas plotas								Bendro sklypo plotas					
viso užstatytas	tame sklyde			Viso kiemo	tame sklyde				sodas, gėlynas, veja			daržas	naudingas plotas	kitas žemė	viso neužstatyto ploto	išskirta	naudojamo
	po pagrind. pastatais	po kitais pastatais			asfaltas, betonas	lauko sklymai	šalt. viso	sodas	gėlynas	veja							


PASTATŲ SKAICIUS SKLYPE IR JŲ PLOTAS M²

Išskirt. patalpa	Pagrind. pastatų skaičius	Pagalb. pastatų skaičius	Viso pastatų	Gyvenamųjų patalpų							Negyv. patalpų			Viso	
				butų skaičius	gyv. kamb. sk.	bendras naud. plotas	gyvenamųjų kambarių plotas	naudingas gyvenamajam plotas	riešių ir pusrūšių plotas	tamburų ir kt. nat. plotas	pagalbinis	bendras plotas	pagrindinis plotas		pagalbinis plotas
9908															
								</							

7/12 74

Namų valdos techninės apskaitos kortelė

VILNIUS		
Miestas	Kv.	Skl.
Inventarinis numeris		

Data	Valdytojas	Vaidoma dalis	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
93.X.21	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS „FERMENTAS“		BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTO FERMENTAS	
			12714 Nr 01-11/121	
			12714	
			993.10.01 Nr 01-11/121	

[illegible][illegible]

NAMU VALDOS IKAINOJIMO SUVESTANE

[illegible]

PAGALBINIAI PASTATAI

[illegible]

IVAIRDS STAYENLAH

[illegible]

1995 m. 03 dien d

Συμπεράσματα:

. Tlxrln

Date 93.8.2

210

responsible data

930526

Kalido

TYPE SURAS

Forma Nr. 1

3. Patvirtinta: Lienesos KCM
1980 m. rugpjūčio 12 d
[sekimo Nr. 264]

Namų valdos techninės apskaitos kortelė

VILNIUS m. GRAICIŪNŲ g. vė. a. lė, sing. Nr. 8

Miestas	Kv.	Sk.
Inventoris numeris		

Data	Valdytojas	Vaidoma dalis	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
93.8.21	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS, FERMENTAS	2811/12	1) BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS, FERMENTAS PAGYTA Nr. 01-4/424 2) PAGYTA 19810.01 Nr. 01-4/424	27/5

2EMEŠ SKLYPO PLOTAS №

[illegible]

PASTATŲ SKAICIUS SKLYPE IR JŲ PLOTAS M²

[illegible]

Kašiadorys. 1441--20080

VILNIUS

...mestas. CRAICUHO.

...F-VE a... sk. Nr. 8

8

Inventory in this number is

Miestas — Kvartālas, Sklējās

Raidė	„Pastaro paskirtis	Statybos met.	Aukštų sk.	Fondas
-------	--------------------	---------------	------------	--------

(b_p HD^{15 1/2} b_i) ADM. - INZ.

4

PASTATO CHARAKTERISTIKA

PASTATO DALYS (PRIETAISAI IR KT.)

[illegible]

	Butų skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m²	Išame skaičiuje			Butų skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m²	Išame skaičiuje		
				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas
Oyvenami butai												
1-uo kambario												
2-ju kambarių												
3-ju kambarių												
4-ju kambarių												
5-kių kambarių												
Tamie sk. butai a) rosiuose												
b) pusrūsioose												
Tumburų ir tech. patalpos RŪSYS			1567,88			1567,88						
patalpos ADM. - LABOR.			6763,95	3906,12		2856,83						
patalpos VALGYKLĖ			500,50			500,50						
VISO			8832,33	3906,12		4326,21						
Vandentiekis												
Kanalizacija												
Centrinis apšildymas												
t. sk. apš. dv. mas iš ŠEC												
Kardas vanduo												
Butai su voniomis ar dušais												
Apšildomas plotas												

PASTATO IR JO DALIŲ KAINOJIMAS

Data	Pardė	Pavaadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas m²	Aukštis	Tūris m³	Kaiminiko ir lentelės Nr.	Vieno kalno įvedus patalpas	Stalylas verė	Susidėvė- jimo %	Dabartinė verė rub.
95.03	10/1	IA. ADMINISTR. - LABOR.	VI	V	1919	4,2	8059	17	233,30	1007968	18	1452134 v
		II ÷ IV q	VI	V	1890	12,60	23814	17				1471280
		V q	VI	V	1686	4,20	7081	17				
		LAIPTAI, ŠVIETLAHIAI			72							
		RŪSYS	VI	V	1878	4,20	7888	17	186,60	1472374	18	1207347 v
											100	123408
										10560342		8659481
	10/1										100	5195687
97.02.20	10/1	ADMINISTR. - LABOR.							100	05		3726067
		RŪSYS										603674
												4389741

1995 m. 03 mėn. d.

Tikrinas:

[Signature]

[Signature]

Hilmar

...mestas...

Государство, МВД
Грайченко

p-vē a. sk. Nr. 9

Miestas — Kvarālas , Sklīpcas —

Miestas — Kvarālas, Skļēpas —

[illegible]

PASTATO CHARAKTERISTIKA

PASTATO DALYS (PRIETAISAI IR KT.)

[illegible]

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

Inst. FERNENTAS" odn. Eakon. karpusiu Ghreicune 8

PASTAT. RAIŠI		Inventoriu Nr.		Alieštas		Kvartalas		Statyba	
16. 12. 44. 18 4/6		VILNUS							
Pastat. Nr.	Kvart.	Pastatų pavadinimas		Kam. naudojama	Kv. m.	Kv. m.	Kv. m.	Kv. m.	Kv. m.
		patalpa	skaitis						
1	1	39	odm. lob.	sandėlis	725	156788			
2	2	1	vyg. kl.	banderis	2855				
3	3	2	sandėlis	sandėlis	1588				
4	4	3	-	-	1260				
5	5	4	-	-	442				
6	6	5	bander.	bander.	1098				
7	7	6	-	-	1705				
8	8	7	kompres.	kompres.	387				
9	9	8	-	-	957				
10	10	9	sandėlis	sandėlis	1076				
11	11	10	bander.	bander.	981				
12	12	11	redek. lob.	redek. lob.	1195				
13	13	12	-	-	1135				
14	14	13	banderis	banderis	928				
15	15	14	sandėlis	sandėlis	736				

23 10
21

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	2		15	104444	104444	21430					21430							
			16		104444	1978					1978							
			17		11	1923					1923							
			18		104444	437						437						
			19		11	403						403						
			20		104444	223						223						
			21		11	721						721						
			22		104444	357						357						
			23		104444	280						280						
			24		104444	154						154						
			25		11	149						149						
			26		104444	130						130						
			27		11	173						173						
			28		104444	466						466						
			29		11	484						484						
			30		104444	533						533						
			31		104444	320						320						
			32		104444	3527						3527						
					1110	58050						58050						

104444

104444

104444

104444

104444

104444

104444

104444

104444

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Inst. "FERMENTAL" esanči. Rėkavos kaimo sav. Giraitėnų-8

PASTATŲ PAIDĖ		Inventoris Nr.		Miestas		Kvarčias		Sklypas	
62 240 (4844)		Vilnius		Vilnius		Vilnius		Vilnius	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18

24 18

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1	19	adha labor		labor	338					338							
		20			sundels	277						277						
		21			-u-	978						978						
		22			labor	4971					4971							
		23			-u-	1368					1368							
		24			sundels	2185						2185						
		25			sundels	223						223						
		26			labor	3428					3428							
		27			karidaris	222						222						
		28			sundels	413						413						
		29			karidaris	2481						2481						
		30			labor	357						357						
		31			-u-	4890					4890							
		32			-u-	2707					2707							
		33			-u-	1926					1926							
		34			-u-	287					287							
		35			-u-	515					515							
		36			karidaris	342						342						
		37			labor	788					788							
		38			-u-	3044					3044							

Tuklino

Sudap

men 30 d

21/2/201

Rasmiat, 1-07-7 (190-90)

PAST TO RAIN 2 D4/6	... 11/11/18	... 11/11/18	... 11/11/18
	Aliešas	Kvarčias	Sklypas
	Inventoris Nr.		

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1	1	52	adm lab.		18,15						18,15						
			58		V140	3,53						3,53						
				15 V140 1a.		4,50,41						74,46						
						16,50,91						10,07,74						
2	2	1	59		London	15,67						10,67						
			60		samples	5,76						5,76						
			61		arch types	19,81						19,81						
			62		border	98,46						98,46						
			63		wing porch, remod.	5,91						5,91						
			64		" -	17,58						17,58						
			65		door porch	5,97						5,97						
			66		" -	15,83						15,83						
			67		stairs	9,70						9,70						
			68		keystone	10,17						10,17						
			69		samples	3,60						3,60						
			70		WC mat	9,26						9,06						
			71		WC rug	9,43						9,43						
			72		WC mat	3,62						3,12						
			73		stairs	3,40						3,45						
			74		WC rug	3,35						3,55						

Studen

Tikino

Pasiaty vidaus plotų ekspikacija

FASIAUJŲ VIDAUŠ PLOTŲ EKSPĖKACIJA

[illegible]

26

13
24

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			93	adm. Bsb	labor.	39,23					39,23					
			94		-"-	16,93					16,93					
			95		kondomius	11,93						11,93				
			96		laborat	5,16					5,16					
			97		-"-	25,08					25,08					
			98		-"-	34,34					34,34					
			99		-"-	15,35					15,35					
			100		-"-	4,97					4,97					
			101		koridor.	173,29						173,29				
			102		-"-	3,96						3,96				
			103		laborat	5,07					5,07					
			104		-"-	16,90					16,90					
			105		-"-	16,99					16,99					
			106		-"-	50,74					50,74					
			107		-"-	50,82					50,82					
			108		-"-	3,82					3,82					
			109		koridor.	3,23						3,23				
			110		laborat.	3,82					3,82					
			111		-"-	11,28					11,28					
			112		-"-	38,71					38,71					

Pastatų vidaus plotų eksplikacija
brod. FERMENTAS, cėdėn. Pėber. kėmpėnas Grėgėjėnė-8

INVENTORIAL No.	Miestas	Kvaritais	Satyros	1953 m. pabaiginiui	
				pašalinę pastatus	kam naudojama
92-0730	1	131	valn. r. kls.	sandėlis	2,59
		132		pers. kord	60,04
		133		gintai	1,00
				vsc 1/2	150,38
	3	133		sandėlis	8,18
		134		krypties v.	9,28
		135		valn. r. kls	14,13
		136		pers. kls.	15,79
		137		Dirkt. por.	15,79
		138		energetop	13,02
		139		karštinis	3,17
		140		dir. parat	32,91
		141		dirktor	137,31
		142		režektorius	16,41
		143		tehn. dir.	15,52
		144		mesininkys	16,91
		145		dir. por.	20,31

		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	146	under 100	scattered	3.55							3.13						
2	147			4.88							6.18						
3	148			2.61							3.1						
4	149			WC not							3.1						
5	150			-11-							3.06						
6	151			WC 14.5							4.18						
7	152			scattered							3.12						
8	153			-11-							2.14						
9	154			WC 14.5							3.35						
10	155			scattered							3.12						
11	156			-11-							13.58						
12	157			-11-							14.17						
13	158			-11-							34.35						
14	159			-11-							2.43						
15	160			-11-							5.94						
16	161			-11-							2.59						
17	162			scattered							16.94						
18	163			scattered							34.00						
19	164			-11-							34.04						
20	165			-11-							32.65						

Filtering *2/10/15*

Sudan

men 30.1

1917 m. 2/10/15

10/10/15 10/10/15

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

1. *Handwritten:* "Handwritten: 1957-1958"

exp. paper bag - 8

[illegible]

[illegible]

Kisseloff, J. O., Jr., (1980-90)

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

100% FERMENTED with Pinot Noir. Karpuzs Grönitz - 3

PAYATO RATIO	Moskva	Inventorius Nr.	Kwartalas	shlypas
1	1	204	seredki	309
2	2	205	korider	2106
3	3	206	WC mod	312
4	4	207	WC mod	906
5	5	208	WC mod	943
6	6	209	WC mod	335
7	7	210	WC mod	345
8	8	211	WC mod	245
9	9	212	WC mod	3412
10	10	213	WC mod	900
11	11	214	WC mod	691
12	12	215	WC mod	5730
13	13	216	WC mod	17252
14	14	217	WC mod	280
15	15	218	WC mod	3306
16	16	219	WC mod	104
17	17	220	WC mod	616
18	18	221	WC mod	296

[illegible]

INVENTARIS Nr. 1278/1 1278/1 1278/1 1278/1

Pastatų vidaus plotų eksploatacija
 Pastų "FERMENTAS" apd. Pabovės kooper. (Pabovės kooper.)

Patalpų pavadinimas			Iš viso		Gyvenamasis		Sąrašas		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė		Laimė	
---------------------	--	--	---------	--	-------------	--	---------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--

31 18 28

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	R	R ₂	G	SLEPTIVE	WC	1,27						1,27					
			7		-1-	1,27						1,27					
			8		-1-	1,27						1,27					
			9		-1-	1,27						1,27					
			10		-1-	1,23						1,23					
			11		-1-	1,24						1,24					
			12		-1-	5,00						5,00					
			13		-1-	2,00						2,00					
			14		-1-	3,71						3,71					
			14a		-1-	8,97						8,97					
			15		KAMBARYS	7,21						7,21					
			16		DUSINE	3,27						3,27					
			17		-1-	5,24						5,24					
			18		KORIDORIUS	143,04						143,04					
			19		-1-	1,40						1,40					
			20		DUSINE	28,88						28,88					
			21		PRIEDUSINE	11,00						11,00					
			22		KORIDORIUS	67,96						67,96					
			23		-1-	14,57						14,57					
			24		PRIEDUSINE	10,06						10,06					
			25		KORIDOR	11,15						11,15					
			26		DUSINE	30,64						30,64					
			27		PRIEDUSINE	7,40						7,40					
			28		PERIS. PAT.	19,95						19,95					

1992 m. ... d.

Klasifikacija, 901-50.000

Sudura

Tikslas

[Signature]

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

Inventoris Nr. 404/pb
 PASTATORAID (b.20/1.16)
 Miestas VILNIUS
 K. artetas Sklypas
 Patalpų pavadinimas

Inventoris data	Aukšto Nr.	Būdo Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas	Kam. naudojama	Gyvenamas				Išauga			Išaugo			Išaugo		
						gyven. kambar. plotas	naud. negyven.	pagrind. plotas	pagalb. plotas	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	R	R ₂	29	SLEPTUVE	DUSINĖ	9.93						9.93						
			30		SAHDELIS	1.54						1.54						
			31		-4-	0.98						0.98						
			32		KORIDORUS	24.82						24.82						
			33		VENTKAM.	35.86						35.86						
			34		KORIDORUS	2.09						2.09						
			35		EL. SKYDINĖ	5.30						5.30						
			36		DIZELINĖ	28.22						28.22						
						545.18						545.18						
	R	R ₂	1	VATKAMUS PAT.	KORIDORUS	26.55						26.55						
			3		VENTKAMER.	71.18						71.18						
			4		EL. SKYDINĖ	32.23						32.23						
			5		SAHDELIS	11.97						11.97						
			6		SIL. MAZG.	67.37						67.37						
						209.30						209.30						
					VISO RŪŠYS	1126.36						1126.36						

istorigo

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	1	1	1	INZ. LABUR.	TAMBUROS	419						419					
			3		VESTIBULIS	50.53						50.53					
			3R		SANDELIS	2.66						2.66					
			3b		-1-	2.42						2.42					
			6		-1-	3.00						3.00					
			28		LABORATOR.	11.43					11.43						
			34		SANDELIS	13.70						13.70					
			38		KORIDORIUS	21.76						21.76					
			44		SANDELIS	32.97						32.97					
			45		TAMBUROS	6.82						6.82					
			46		VENTKAMERA	35.23						35.23					
			47		-1-	4.06						4.06					
			48		-1-	9.27						9.27					
			49		LABORATOR.	57.50					57.50						
			50		-1-	7.92					7.92						
			51		-1-	9.59					9.59						
			52		-1-	37.45					37.45						
			53		-1-	7.00					7.00						
			54		-1-	3.53					3.53						
			55		-1-	44.46					44.46						
			59		-1-	5.60					5.60						
						371.09					184.48	186.61					

1995 05

men...d.

Sutelo

Tikrio

1995 05 05

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

PASTATO RAIDS Nr. 2C4/P
(B2D/pb)

Inventoris Nr. Vilnius

Miestas Vilnius

Sklypas

Inventoris data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Gyvenamas				Išauga		tame skaituje		tame skaituje		tame skaituje		tame skaituje	
				patalpų paskirtis	kam naudojama	svorio matavimai	gyven. kamb. plotas	naud. negyven. plotas	hidr. inžin. plotas	šilumos izol. plotas	tame skaituje	pagrind. plotas	pagalb. plotas	tame skaituje	pagrind. plotas	pagalb. plotas	tame skaituje	pagrind. plotas	pagalb. plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
95.03	1	2	1	YALCYKLA	TAMBUKAS	2.80						2.80							
			2		KORIDORIUS	69.06						69.06							
			3		SADELIUS	1.84						1.84							
			4		—	12.99						12.99							
			5		—	5.82						5.82							
			10		EL. ŠKARDINĖ	14.16						14.16							
			14		ŠALDINTUVAS	9.58						9.58							
			15		—	8.91						8.91							
			16		KORIDORIUS	10.66						10.66							
			17		SADELIUS	10.30						10.30							
			18		KORIDORIUS	2.59						2.59							
			19		POVYKLA	9.89						9.89							
			22		SADELIUS	10.12						10.12							
			25		—	7.56						7.56							
			26		—	7.87						7.87							
			27		—	3.98						3.98							
			28		PRILISIO KB.	12.52						12.52							
			29		WC	1.02						1.02							
			30		—	1.00						1.00							
			31		KABINETAS	11.45						11.45							
			32		WC	1.25						1.25							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	1	2	33	VALGYKLA	WC	1,28						1,28						
			34		RUBINĖ	14,10						14,10						
			35		SAND.	1,26						1,26						
			36		DUSINĖ	4,70						4,70						
			37		SANDĖLIŠ	18,03						18,03						
			38		KAMERA	4,12						4,12						
						255,86						255,86						
						16,76						16,76						
	1	3	1	TRANSFORM	TRANSF.	26,04						26,04						
			2		"	16,76						16,76						
			3		"	14,76						14,76						
			4		"	14,76						14,76						
						66,29						66,29						
						267,92						267,92						
	2	1	61	INŽ. LABDR.	KORIDORIUS	14,10						14,10						
			62		LABORAT.	14,96						14,96						
			63		"	31,52						31,52						
			64		"	32,82						32,82						
			65		"	7,05						7,05						
			66		"	3,40						3,40						
			67		"	32,80						32,80						
			68		"	43,02						43,02						
			69		"	41,90						41,90						
			70		"													

1995 m. ... 03 ... men. ... d.
Kaltakuryys, 901--50.600

Sudard

...

Tikrinio

...

valgykla

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

204/3
PASTATORAIDE
(p. 23 p. 6)

Inventoriz. Nr.
Miestas Vilnius Sklypas

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Bulio Nr.	Kamburių Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras namų plotas	Gyvenamas			Jei anga		tame skaitlyje		tame skaitlyje		tame skaitlyje		Iš viso skaitlyje
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyven. kamb. plotas	naud. negyven. plotas	hidr. ir šilumos inžiner. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2	71	1	71	1M2, LABAR.	LABORAT.	20,65					20,65							
	72		72		-"-	21,01					21,01							
	73		73		-"-	42,28					42,28							
	74		74		-"-	7,04					7,04							
	75		75		-"-	34,78					34,78							
	76		76		-"-	42,74					42,74							
	77		77		-"-	45,67					45,67							
	78		78		-"-	33,29					33,29							
	79		79		-"-	15,88					15,88							
	80		80		-"-	6,64					6,64							
	81		81		-"-	7,93					7,93							
	82		82		WC	0,96					0,96							
	83		83		SANDELIŲ	12,92					12,92							
	84		84		WC	1,05					1,05							
	84A		84A		WC	1,06					1,06							
	85		85		-"-	2,79					2,79							
	86		86		-"-	4,85					4,85							
	87		87		-"-	1,57					1,57							
	88		88		SANDELIŲ	11,38					11,38							
	89		89		WC	2,81					2,81							
	90		90		-"-	4,46					4,46							

Kasus - Labor																
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	2	1	94	INZ. LABOR	WC	3.16						3.16				
			92		"	3.21						3.21				
			93		KORIDORIUS	60.00						60.00				
			94		LABORAT.	12.96					12.96					
			95		SPINTA	4.49						4.49				
			96		SVETAINE	37.57					37.57					
			97		LABORATOR.	22.04					22.04					
			98		"	6.39					6.39					
			99		"	31.06					31.06					
			100		"	7.26					7.26					
			101		"	7.05					7.05					
			102		KOMPRES.	12.72						12.72				
			103		LABORAT.	8.77					8.77					
			104		"	2.79					2.79					
			105		"	28.90					28.90					
			106		"	22.38					22.38					
			107		"	37.97					37.97					
			108		"	7.26					7.26					
					"	23.25					23.25					
						1125.48					733.12	392.36				
	2	2	39	VALCYKLA	KORIDORIUS	45.36						45.36				
			40		SALE	34.82					34.82					
			41		WRT.-POV.	36.96					36.96					

199.5
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

193
Kasus, 961--50.000

204b
PASTATORAIDB
204b
Miestas Vilnius

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

Inventoriaus Nr.	Aukšto Nr.	Būsto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Gyvenamas			Išauga		Išaugo			Išaugo			Išaugo		
				patalpų paskirtis	kam naudojama	išaugo plotas	gyven. kamb. plotas	naud. negyven.	išaugo plotas	pagalb. plotas	išaugo plotas	pagalb. plotas	išaugo plotas	pagalb. plotas	išaugo plotas	pagalb. plotas	išaugo plotas	pagalb. plotas	išaugo plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2	2	42	VALGYKL	SAHDELIS	4,78					4,78								
			43		SVETAINĖ	45,73					45,73								
			44		PLUOKLA	6,69						6,69							
			45		SAHDELIS	12,47						12,47							
			46		—	6,02						6,02							
			47		KORIDORIUS	3,63						3,63							
			48		SAHDELIS	7,81						7,81							
			49		WIRTIUVĖ	125,09					125,09								
			50		SAHDELIS	10,75						10,75							
			51		VED. KAB.	9,69					9,69								
			52		KORIDORIUS	19,34					19,34								
						646,14					548,63	97,51							
						1													
						67,86					167,86	26,88							
1036.42-21/1003	1	109	142	LABOR	KORIDORIUS	6,60					6,60								
			140		—	26,88													
			141		LABORATOR.	4,68					4,68								
			142		—	26,80					26,80								
			143		—	17,25					17,25								
			144		—	42,17					42,17								
			145		—	19,68					19,68								
			147		—														

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	3	1	119	11Z. LABOR	LABORAT.	42,97					42,97	1,97					
			127		WC	0,97						3,05					
			128		"	3,05						2,78					
			129		"	2,78						1,84					
			130		"	1,84						3,04					
			131		"	3,04						1,92					
			132		"	1,92						1,08					
			134		WC	1,08						4,77					
			135		SANDEUS	4,77						1,07					
			138		WC	1,07						10,35					
			139		SANDEUS	10,35						69,86					
			141		VENTILAM.	69,86						12,44					
			142		LABORAT.	12,44						18,08					
			143		"	18,08						18,10					
			144		"	18,10						45,58					
			145		KORIDORIUS	45,58						44,15					
			146		"	44,15						38,67					
			158		LABORATDR.	38,67						40,76					
			159		"	40,76						3,99					
			160		"	3,99						27,55					
			161		"	27,55						325,21					
						110,91						35,20					
						142,21											

1905.03
Kabinety 901-50,000

Sudura

1905.03

Tikrino

[Signature]

Pastatų vidaus plotų eksplicija

204/p
PASTATORAIDE
(b 204/pb)

Inventoris Nr.
Miestas Kvartalas Sklypas
VILNIUS

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

Inventoriz.	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Gyvenamas				Istaiga			tame skaituje		tame skaituje		tame skaituje		pagrind. plotas	pagalb. plotas
				patalpų paskirtis	kam naudojama	statybos reikšmė	gyven. kamb.	naud. negyven.	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas				
1		2	3	4	5	6	7	8	8	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
95.03	4	1	162	INŽ.-LABOR.	VENTILIAM.	157,55	7						157,55							
			163		"	177,96							177,96							
			164		"	27,09							27,09							
			165		KORIDOR.	2,34							2,34							
			166		WC	1,42							1,42							
			167		"	1,34							1,34							
			168		"	1,34							1,34							
			169		"	1,36							1,36							
			170		SAHDELIS	4,23							4,23							
			171		LIFTINĖ	24,34							24,34							
			172		VAND. VALYM.	37,70							37,70							
			172A		SAHDELIS	3,90							3,90							
			173		"	18,61							18,61							
			174		"	10,80							10,80							
			175		"	47,90							47,90							
			176		"	85,94							85,94							
			177		"	24,06							24,06							
						627,68							627,68							
					VISU	1803,45							1791,94							

[illegible]

Pastato inventorinės žinios

VILNIUS miestas GRAICIŪNO g. 70, a., sk. Nr. 8 b

Inventorinis numeris		
Miestas	Kvartalas	Sklypas

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų sk.	Fondas
2C4/pb (bp 2D4/pb)	1HŽ. LABOR.	1992	4	

Eil. Nr.	Konstruktyvių elementų pavadinimas	Konstruktyvių elementų, jų užhaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data			Data		
			Lyginamasis sv.	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėv. %	Lyginamasis sv.	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėv. %
1	Pamatai	BETONO JUOSTINIAI, STULPINIAI	4					
2	Sienos	PANELINĖS MŪRO	30					
3	Perivaros	MŪRO						
4	Konstrukcijos Dangų Stogas	PUTAPL. RULONINĖ DANGA						
5	Perdengimas	SUR. G/B PLOKŠTĖS	21					
6	Grindys	LIHOLIUMAS, TERAC	7					
7	Langai	MEDINIAI DVIGUBI	7					
8	Durys	MEDINĖS						
9	Vidaus san technikos ir elektros įrenginiai	VAND.-KANAL. ELEKTRA	14					
10	Apdailos darbai	TINKUOTI DAŽYTI	12					
11	Kiti darbai							
		Viso lygin. sv.	100	6%				
		Pastato susidėv. %						

PASTATO CHARAKTERISTIKA

Data	Pastata yra			Vandentiek. Kanalizacija Centr. apšildym.										Stogo plokštė	Kapitulinio remonto data
	Rūsiai	Pastogės	Mansarda	Miesto	Vietinė	Miesto	Vietinė	Kauklinės karlinės	Vietinės karlinės	šilum. t. ir SEC	Karštas vanduo	Dujos	Telefonas		
95.03	420			420	420					420	420	420	420	420	

PASTATO DALYS (PRIETAISAI IR KT.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Stat. metal	Pamatai	Stogas	Perdaai	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildymas	Susid. %
95.03	R	RŪSIYS		BET.	BET.	G/B		CEM.	MEI.	YRA		6

5-8 Nijolė Petkevičienė
12 J. 30
Pardavėja

	Data						Data					
	Butų skaičius	Kambarių sk.	Dėdres plotas m²	Išinė skaičiuojant			Butų skaičius	Kambarių sk.	Dėdres plotas m²	Išinė skaičiuojant		
				Gyvenamasis plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas				Gyvenamasis plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas
Gyvenami butai												
tame skaičiuojant												
1-jo kambario												
2-jo kambario												
3-jo kambario												
4-jo kambario												
5-kių kambario												
Tame sk. butai a) rūsiuose												
b) pusrūsiuose												
Tambynų ir techn. patalpų												
patalpos ADM. - LABOR.			3803,45	1791,94	2041,51							
patalpos RŪSYS			1126,36		1126,36							
viso			4929,81	1791,94	3167,87							
Vandentiekis												
Kanalizacija												
Centrinis apšildymas												
1. sk. apšildymas iš ŠEC												
Karštas vanduo												
Butai su voniomis ar dušais												
Apšildomas plotas												

PASTATO IR JO DALIŲ KAINOJIMAS

Data	Raidė	Pavadinimas	Ilgis	Plotas	Plotas m²	Aukštis	Tūris m³	Kataviko ir lentelės Nr.	Vieneto kaina įvedus patalpas	Siatybinė vertė	Susidėvėjimo %	Dabartinė vertė rub.
98.08	20/1b	ADMIN. - LABOR.	VIDAUS PL.	3803,45				17	84854	3227579	2	3162831
	R	RŪSYS	VIDAUS PL.	1126,36				17	101141	114224	2	11939
												9163
									0-0,6	3341603		3274770
97.02.20	20/1b	ADMIN. - LABOR.	VIDAUS PL.	3803,45				17	101141	114224	2	11939
	R	RŪSYS	VIDAUS PL.	1126,36				17	101141	114224	2	11939
	20/1b											
98.02.31	20/1b	ADMIN. - LABOR.	VIDAUS	23,74				17	1766,82	42299	6	39760
										4-0,75		37772

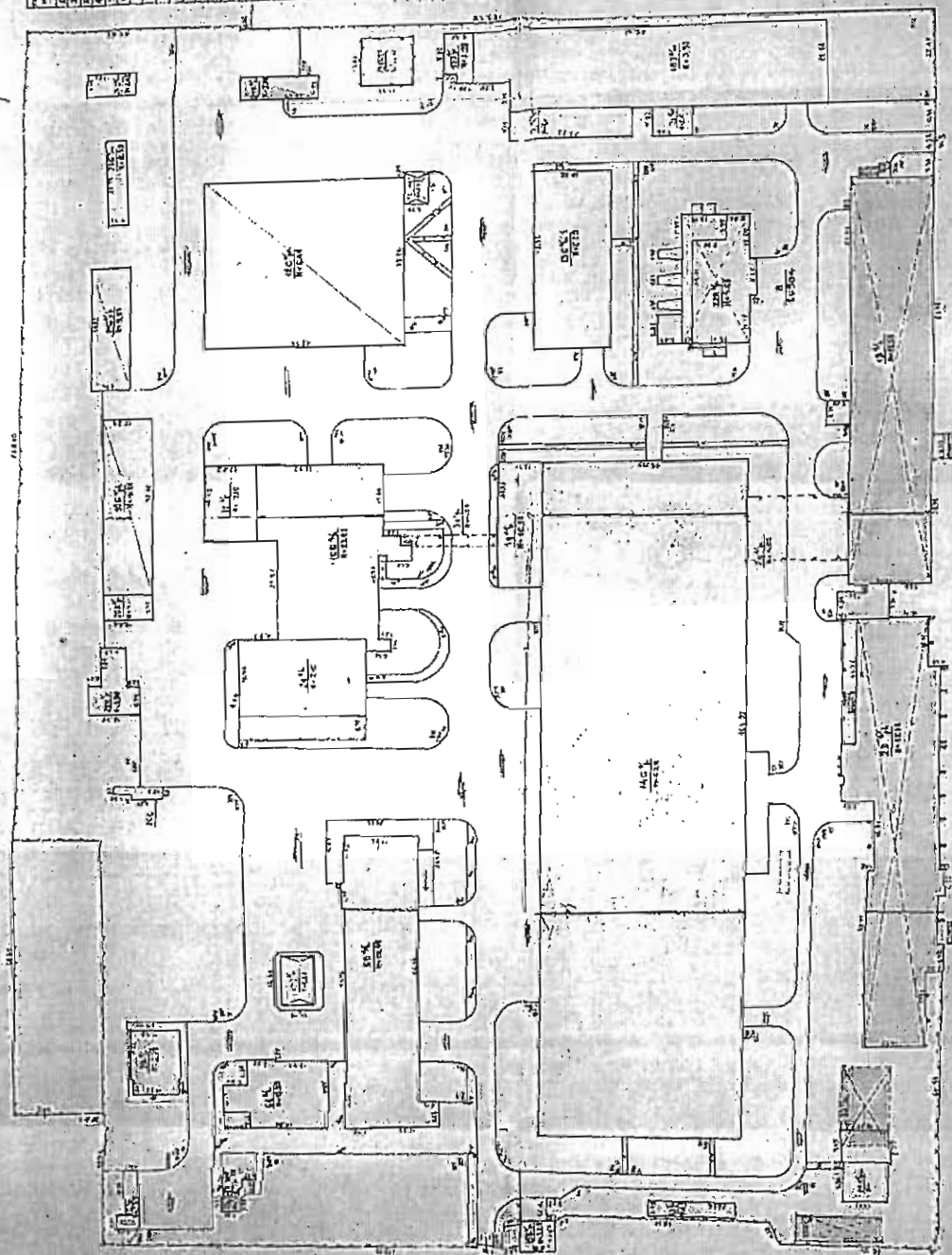
1025 m. 03

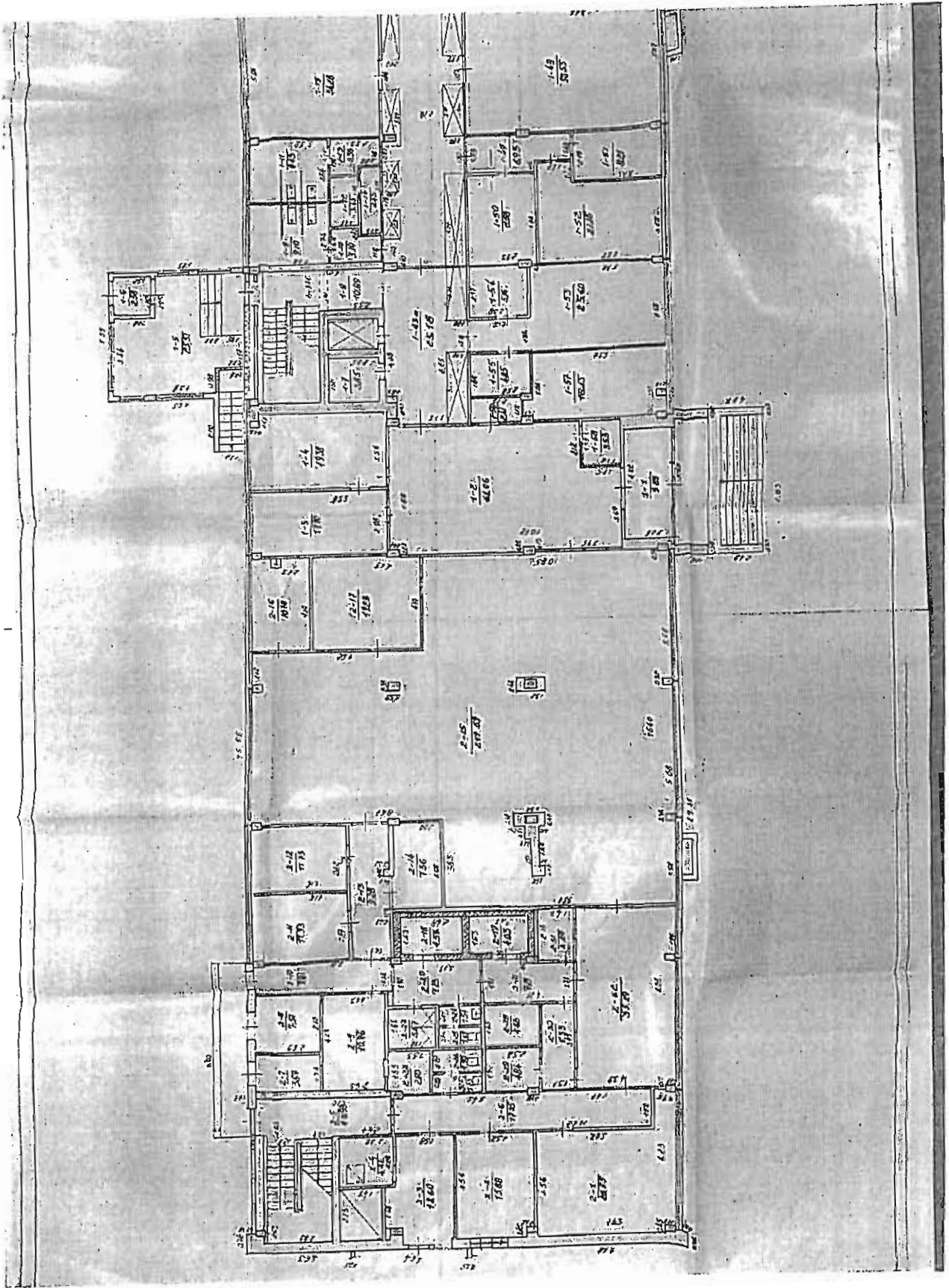
1025 m. 03

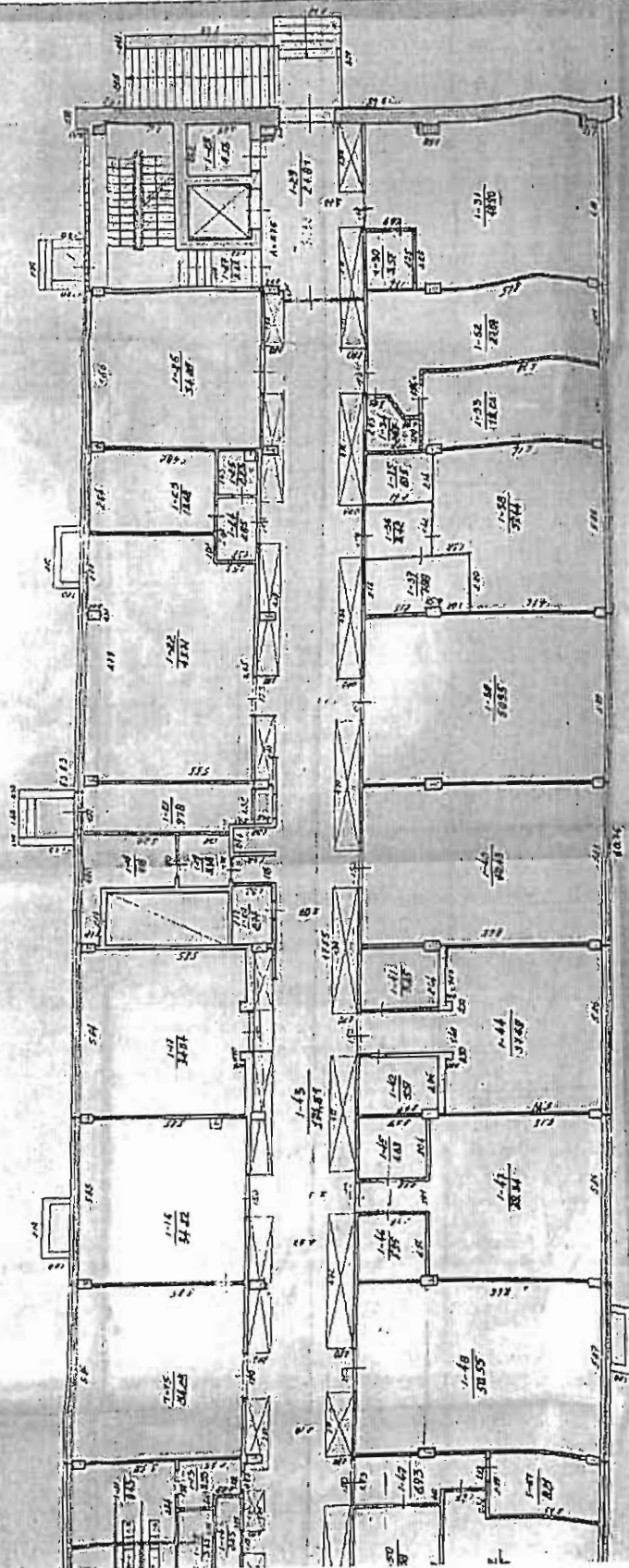
1025 m. 03

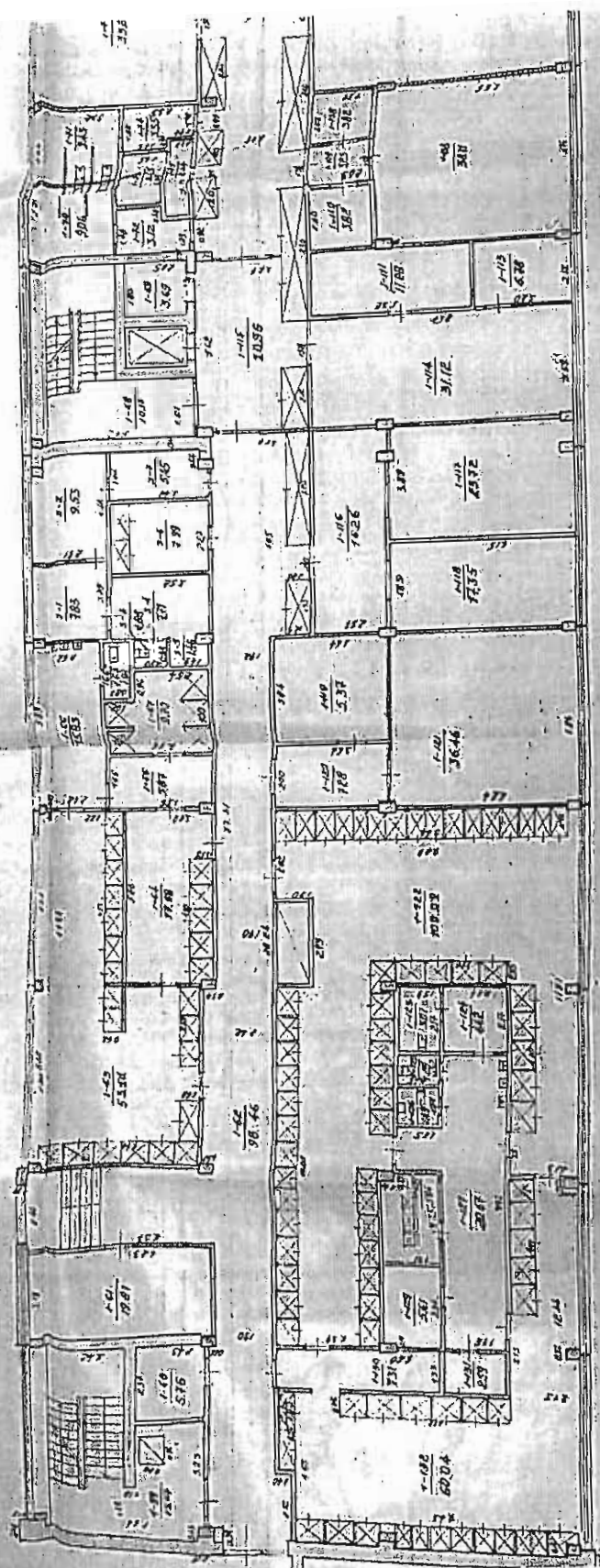
1025 m. 03

1025 m. 03

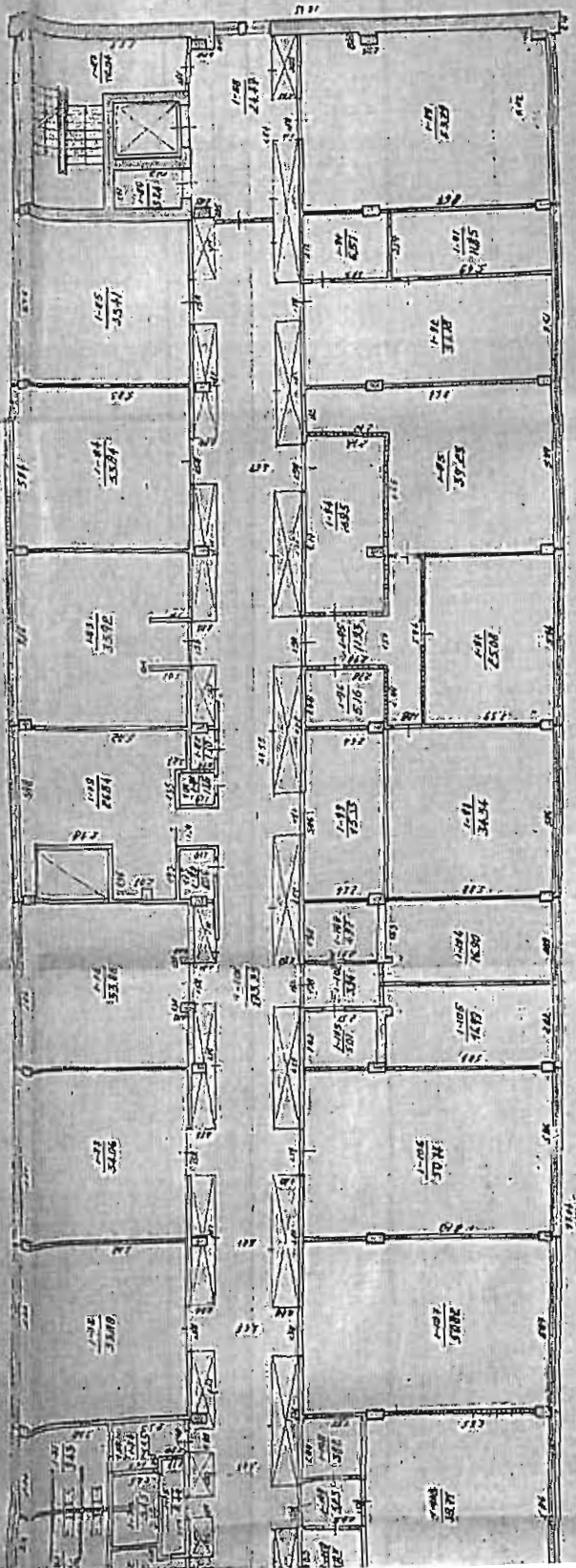
[illegible]



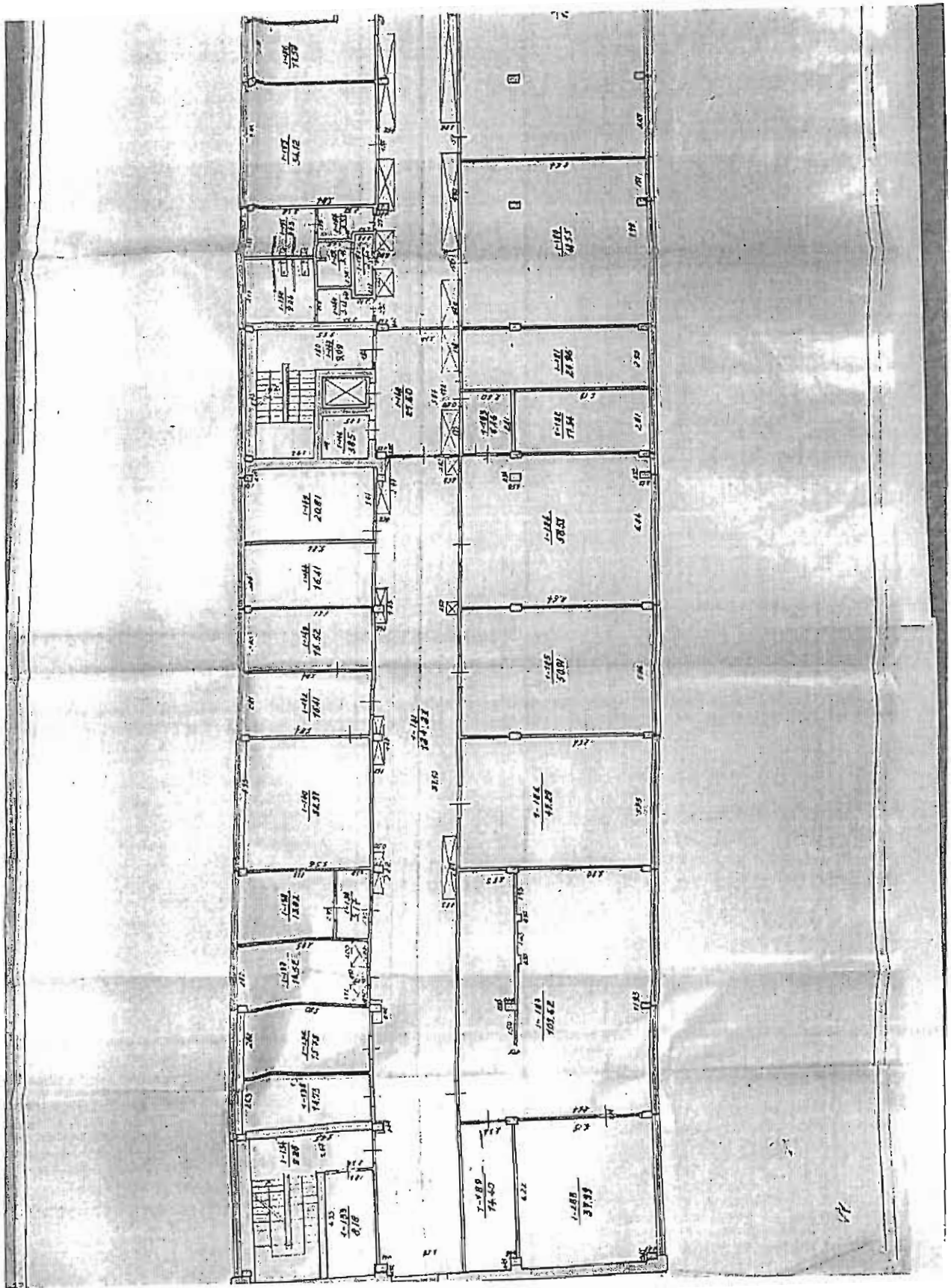




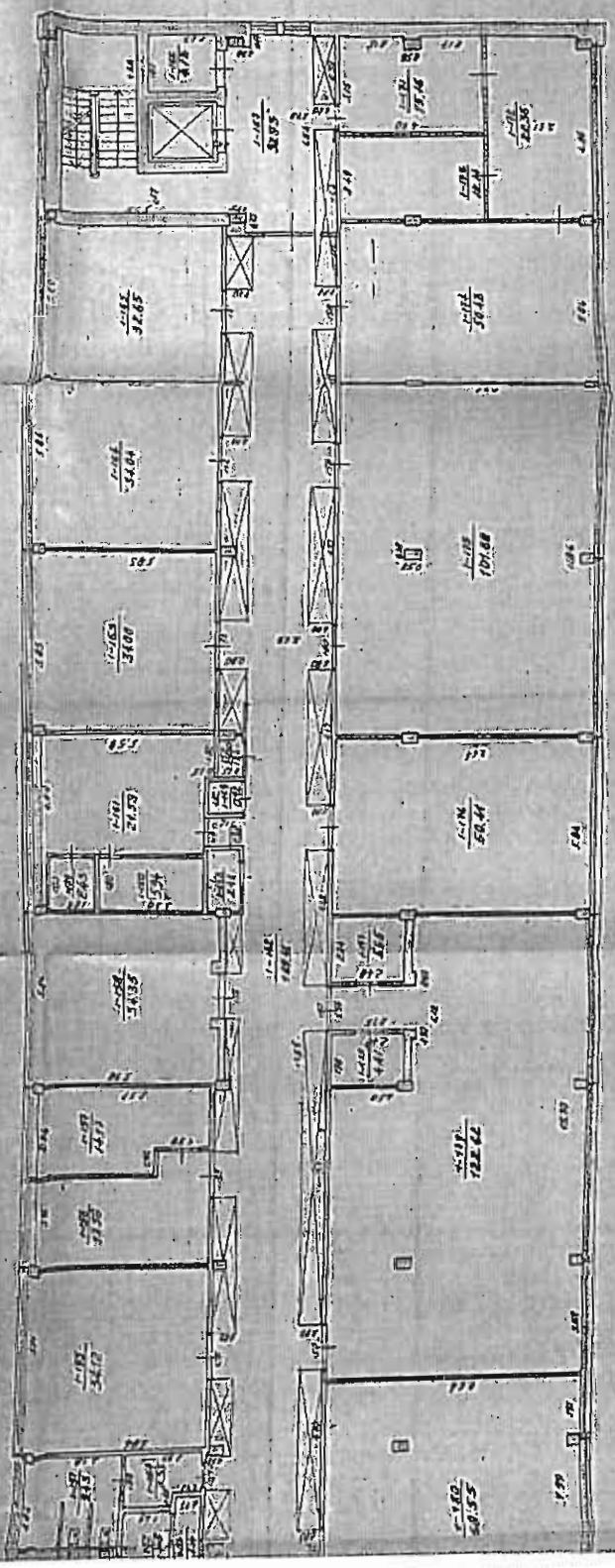
11

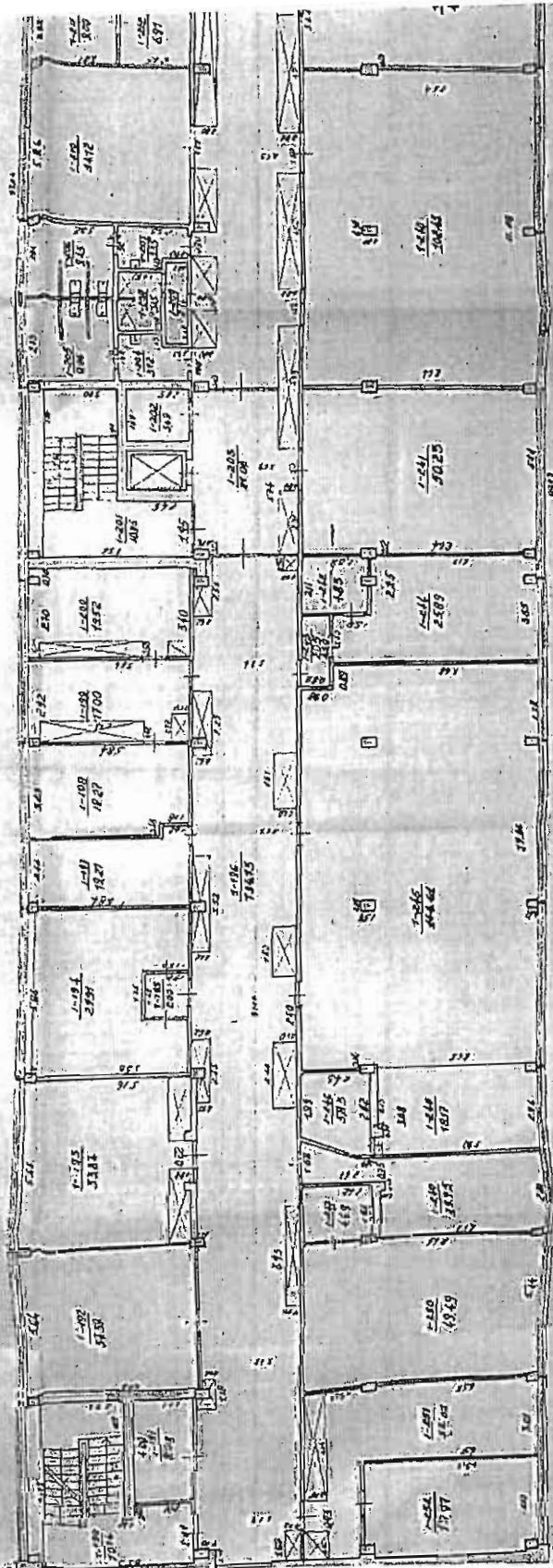


11

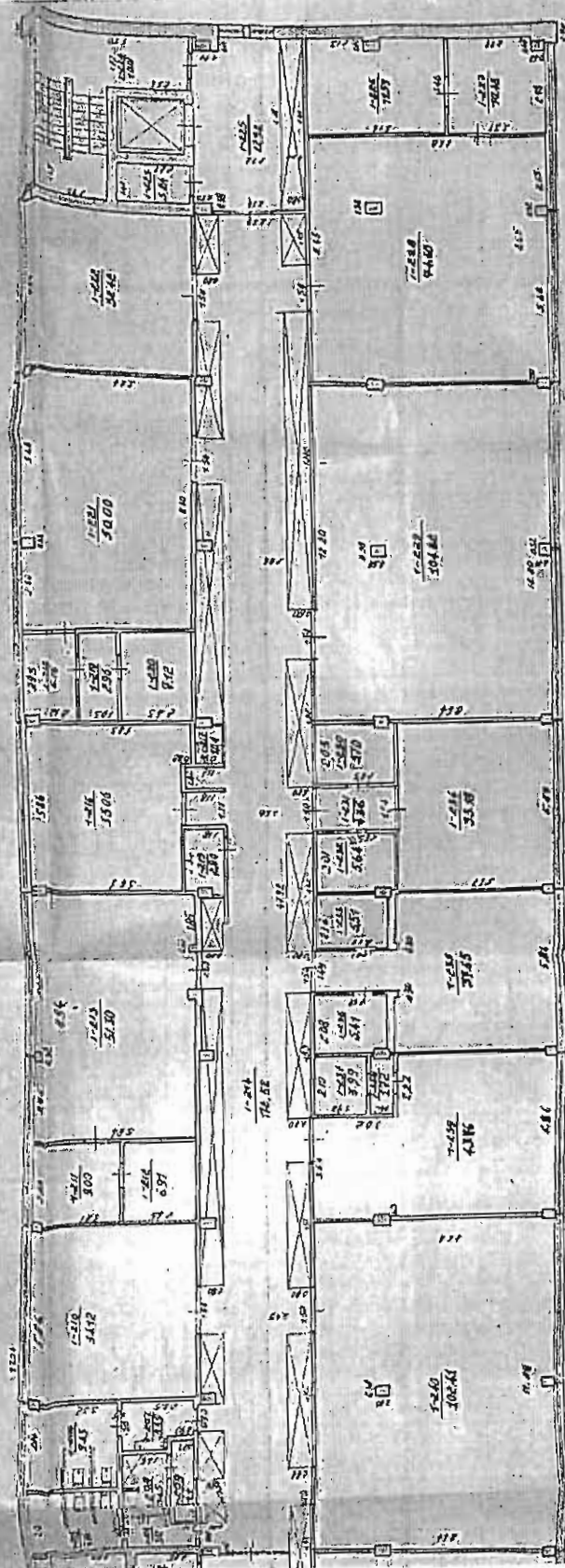


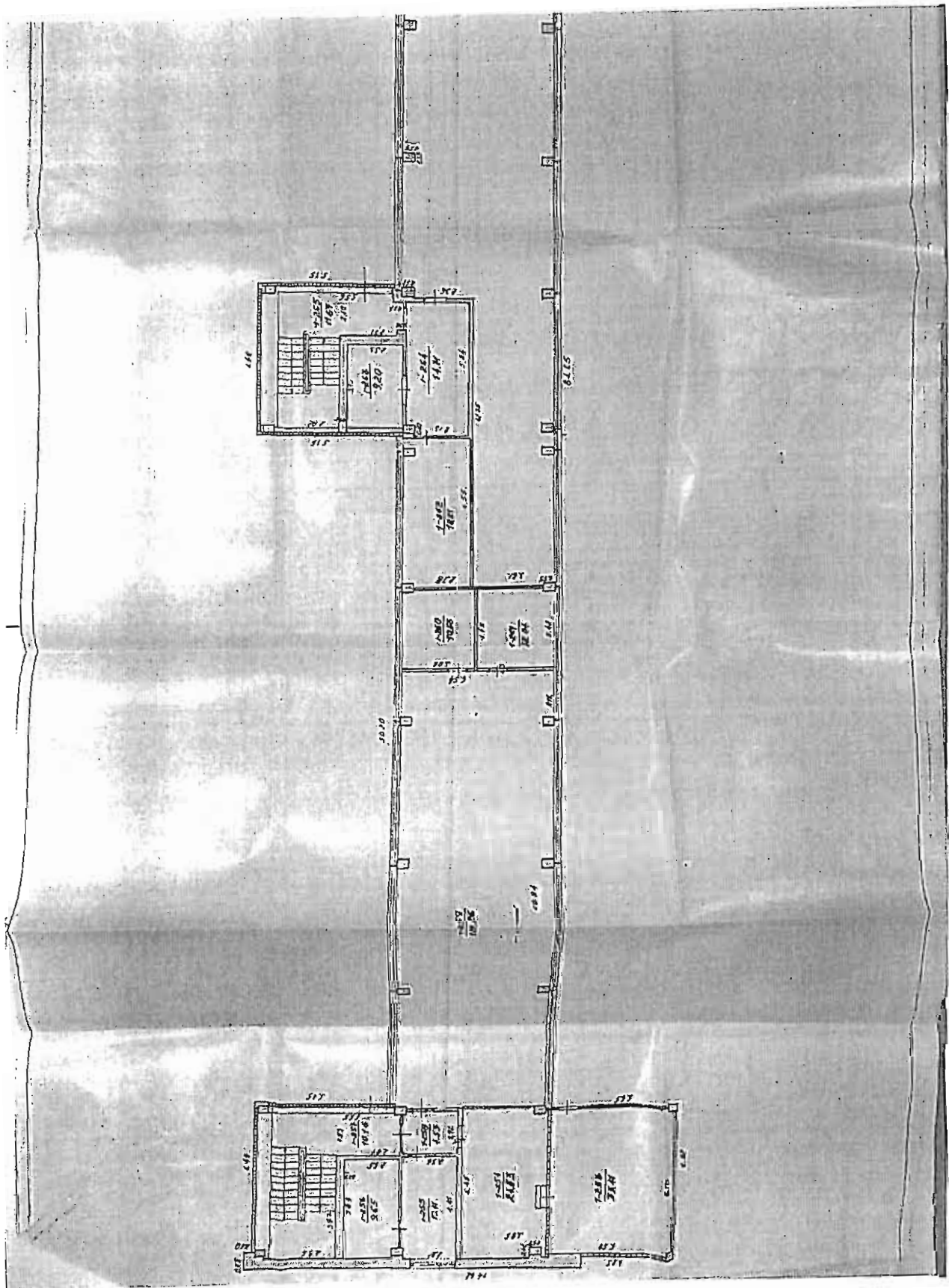
III
Sew. Corp.

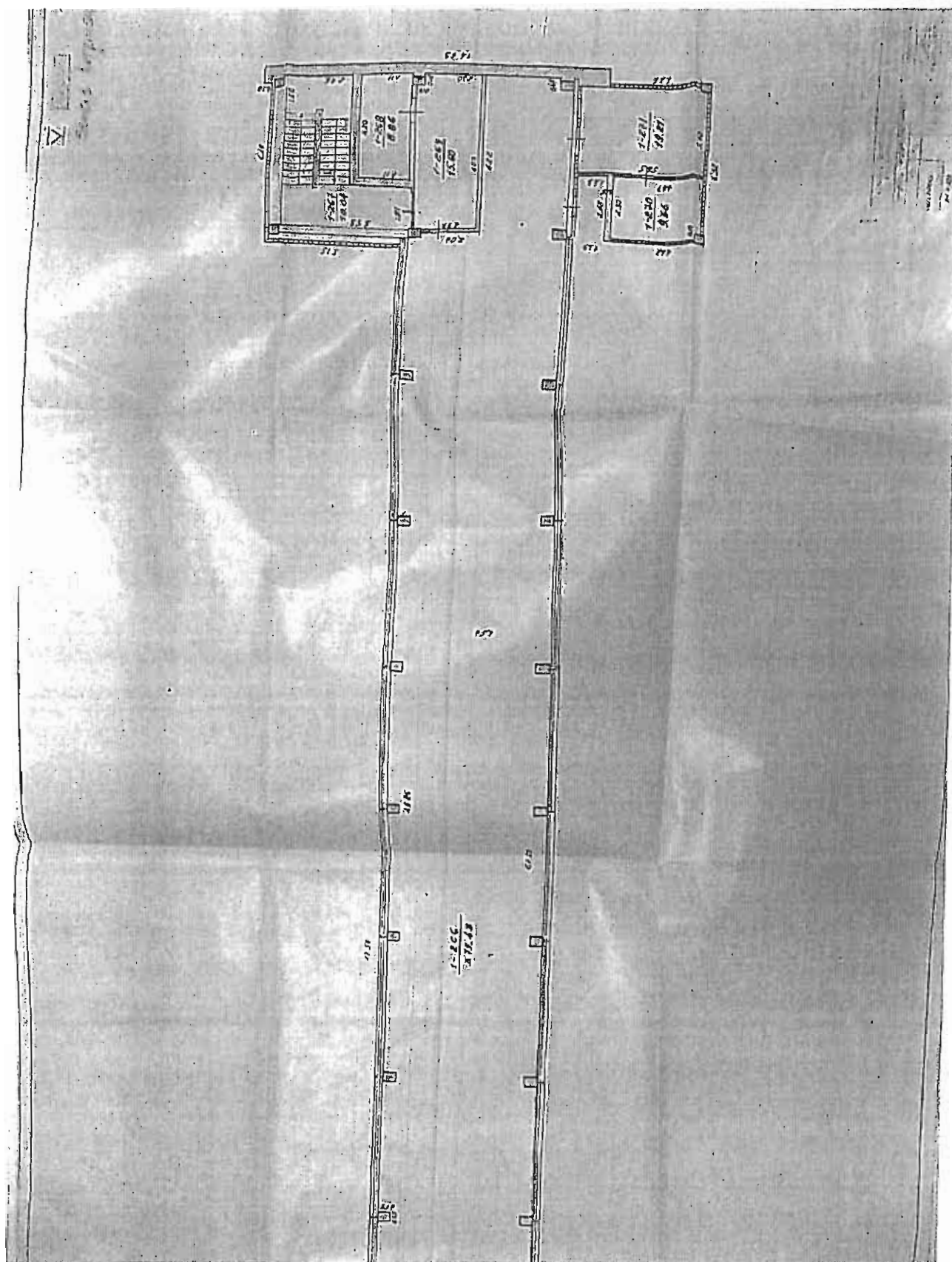


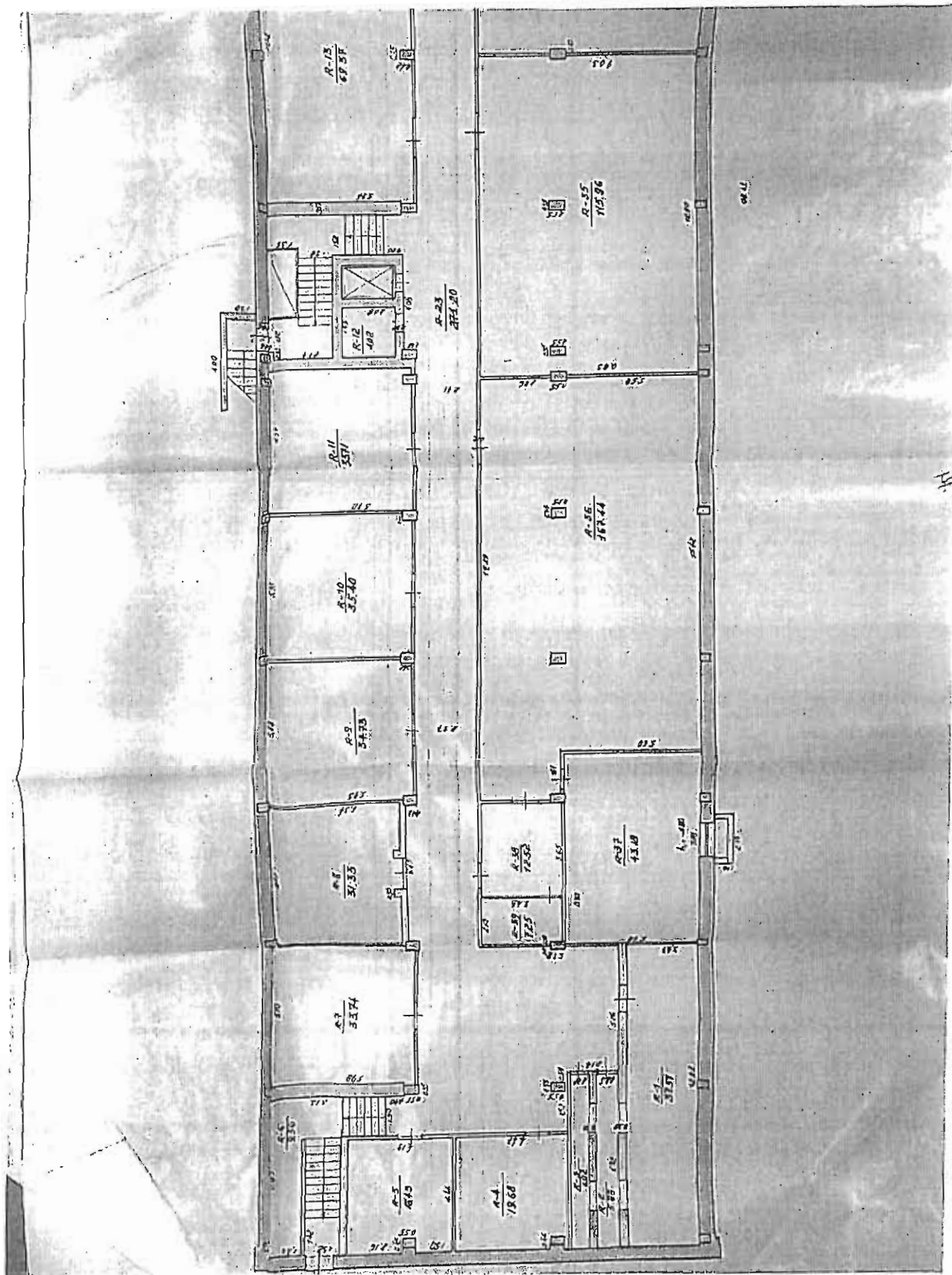


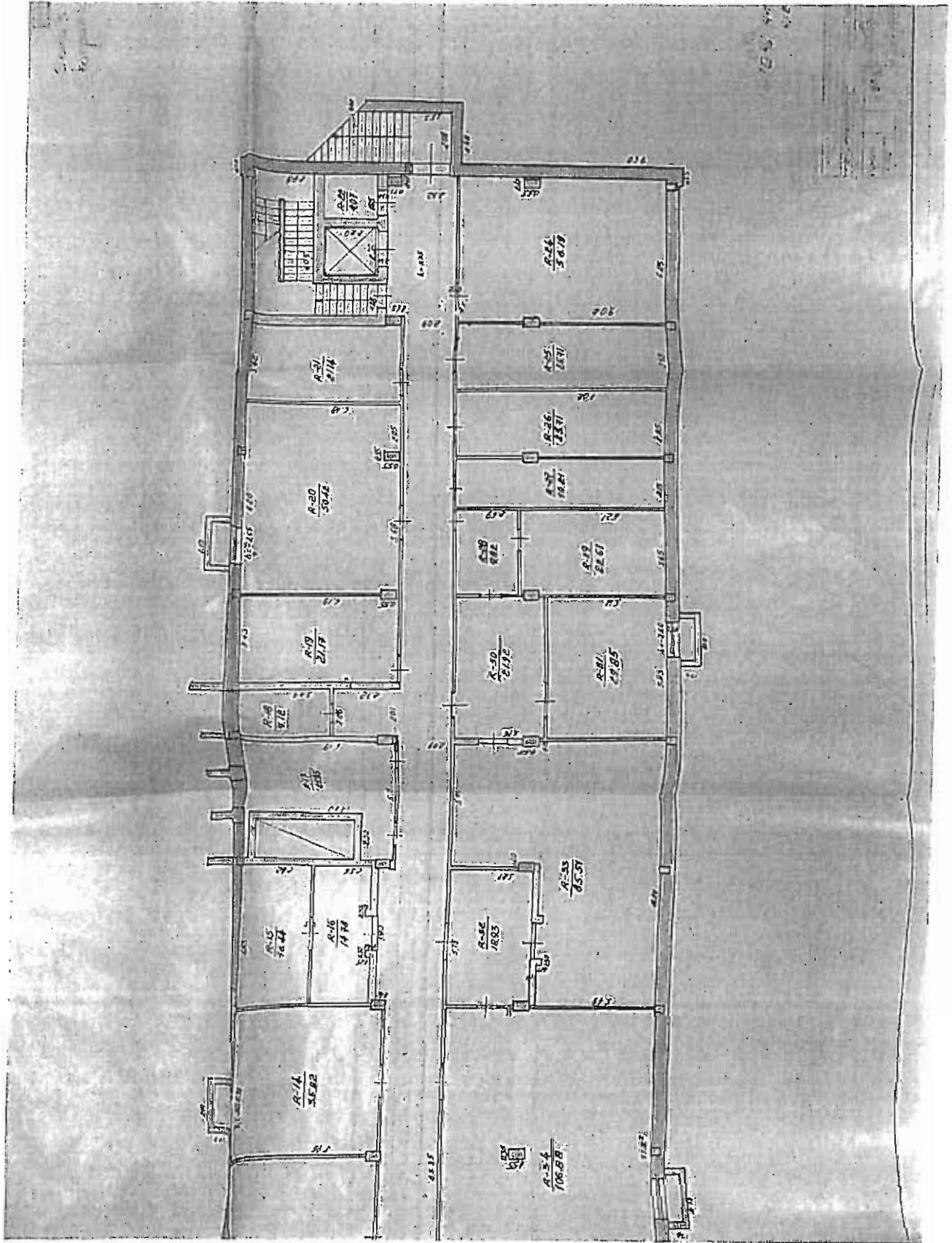
N

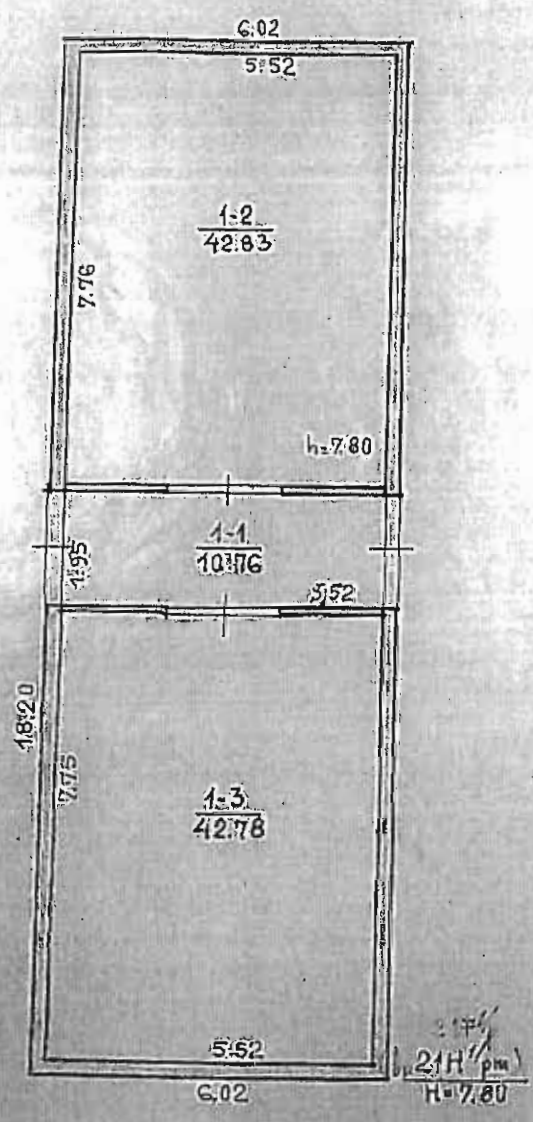












VILNIUS

GRAICIJUS

8
M. P. P. P.

VILNIUS

1.21H

H. PRKENDENE

100 95 05. 20 A. STASKEVICIUS

95 05 26

Investuotojų reikalaujamo pelningumo vidurkis

Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, žodžiu atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (UAB „Inreal“ valdymas, buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 20-30 proc. ribose. Apklausos rezultatai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Administracinės (mokslo), sandėliavimo paskirties pastatų/ patalpų, esančių senos statybos (1950-1999) pastatuose Vilniaus mieste investuotojų reikalaujamas pelningumas, proc. nuo bendrųjų pajamų.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vilnius							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	26	25,5	24	23	22	21,5	18
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	31	29	28	26	25	22
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	38	36,5	34	33	30	28,5	28
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
UAB „Inreal valdymas“							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	25	24	24	23	22	21	17
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	33	30	29	25	24	21
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	39	42	36	35	28	27	27
UAB „Inservis“ (buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“)							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	27	27	24	23	22	22	19
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	29	28	27	27	26	23
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	37	31	32	31	32	30	29

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių nustatymas

Atsižvelgiant į didžiųjų Lietuvos miestų ir kitų miestų rinkos sąlygų skirtumus yra išskiriamos dvi kategorijos: Didžiuosiuose Lietuvos miestuose nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis; ir visos Lietuvos teritorijoje nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis.

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių santykis Lietuvos didžiųjų miestų rinkoje nustatytas žodžiu apklausiant didžiausių Lietuvos bankų atstovus (bankų vadybininkus) ir UAB "Inreal" analitikus. Apklausa vykdoma kasmet, jau daugiau nei 10 metų, ataskaitoje pateikiami 10 metų apklausos duomenys. Suvestiniai duomenys pateikiami lentelėje, ataskaitoje duomenys buvo pateikti grafine išraiška (grafiku).

Didžiųjų Lietuvos miestų apklausos duomenys

Nuosavo kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	38	34	33	65	60	54	49	44	41	41	41
AB SEB bankas	37	32	32	63	59	53	47	43	40	40	40
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	36	32	31	64	58	52	-	42	41	41	41
UAB Medicinos bankas	32	28	28	55	51	46	41	37	35	35	35
AB Šiaulių bankas	31	28	27	54	50	45	41	37	40	40	40
AB Ūkio bankas	35	30	-	61	55	50	45	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	32	29	28	56	52	46	42	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	35	30	30	59	53	-	45	39	40	40	40
„Swedbank“, AB	36	31	31	62	58	52	47	41	40	40	40
UAB "Inreal" analitikai	34	30	30	-	56	50	45	41	40	40	40
Vidurkis	35	30	30	60	55	50	45	40	40	40	40

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Skolinto kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	62	66	67	35	40	46	51	56	59	59	59
AB SEB bankas	64	68	68	37	41	47	53	57	60	60	60
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	64	68	69	36	42	48	-	58	59	59	59
UAB Medicinos bankas	68	72	72	45	49	54	59	63	65	65	65
AB Šiaulių bankas	69	72	73	46	50	55	59	63	60	60	60
AB Ūkio bankas	65	70	-	39	45	50	55	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	68	71	72	44	48	54	58	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	65	70	70	41	47	-	55	61	60	60	60
„Swedbank“, AB	64	68	69	38	42	48	53	59	60	60	60
UAB "Inreal" analitikai	66	70	70	-	44	50	55	59	60	60	60
Vidurkis	65	70	70	40	45	50	55	60	60	60	60

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Pajamų metodo skaičiavimų seka

n – objektas sąraše;
 m – periodas (metai).

Objekto charakteristikos:

S_n – objekto nuomotinas plotas (kv.m);

P_n – objekto nuomos kaina (Eur/kv.m/mėn.);

R – visų objektų metinė pajamos ($R=R_1+\dots+R_n$);

R_n – n objekto metinės pajamos ($R_n=12*S_n*P_n$) (Eur);

R_m – objektų metinės pajamos (Eur) m periode ($R_m=R_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$.

D – diskonto norma ($D=(D_a*D_c)+(D_b*D_d)$) (proc.);

D_m – diskonto norma (proc.) m periode ($D_m=(D^m)$)

D_a – nuosavų lėšų dalis (proc.);

D_b – skolintų lėšų dalis (proc.);

D_c – nuosavo kapitalo kaštai (proc.);

D_d – skolinto kapitalo kaštai (proc.).

A_m – nuomos augimas periodu m (proc.);

B – draudimas (Eur);

B_m – draudimas (Eur) m periode. ($B_m=B_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

C – NT mokestis (Eur);

C_m – NT mokestis (Eur) m periode $C_m=C*(1+A_1)*(1+A_2)*(1+A_3)\dots$;

$Dž$ – žemės mokestis (Eur);

$Dž_m$ – žemės mokestis (Eur) m periode ($Dž_m=Dž$);

E – turto valdymo išlaidos ($E=R*e$) (Eur);

e – turto valdymo išlaidos (proc.);

E_m – turto valdymo išlaidos (Eur) m periode ($E_m=E_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

F – atidėjimai kapitaliniam remontui ($F=R*f$) (Eur);

f – atidėjimai kapitaliniam remontui (proc.);

F_m – atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur) m periode ($F_m=F_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

G – negautos pajamos ($G=R*g$) (Eur);

g – negautos pajamos (proc.);

G_m – negautos pajamos (Eur) m periode ($G_m=G_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

H_m – grynosios pajamos (Eur) m periode ($H_m=R_m-B_m-C_m-Dž_m-E_m-F_m-G_m$).

K – kapitalizacijos norma (proc.) ($K=D-A_5$);

I – objekto vertė penktais metais (Eur) ($I=H_5/K$; kai $i=0$ arba $I=(H_5/K)-i$; kai $i>0$);

i – objekto pardavimo sąnaudos (Eur);

J – grynosios ir išėjimo pajamos penktais metais (Eur) ($J=I+H_5$);

L_5 – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) penktame periode ($L_a=J*D_5$); kai $m=5$;

L_m – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) m periode ($L_m=H_m*D_m$); kai $m<5$;

V – objekto vertė (Eur) ($V=L_1+L_2+L_3+L_4+L_5$).

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.16/07-615

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810

VERTINAMAS TURTAS: NEGYVENAMOJI PATALPA - LABORATORIJOS PATALPOS, ESANČIOS VALSTYBINIO ŽEMĖS SKLYPO DALYJE

TURTO BUVIMO VIETA: VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. V. A. GRAIČIŪNO G. 8

VERTINIMO DATA: 2016-07-19

TURTO VERTINTOJAS: TOMAS BRAZIONIS

Ataskaitoje yra 38 lapai ir 37 priedų lapai, iš viso 75 lapai.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.

ATASKAITOS NR. 16/07-615 SANTRAUKA

Užsakovas, asmens kodas	VŠĮ Vilniaus universitetas, a.k. 211950810				
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“				
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel: (8-5)2687000				
Vertinamas turtas	Negyvenamoji patalpa - Laboratorijos patalpos, esančios valstybinio žemės sklypo dalyje				
Turto adresas	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8				
Vertės nustatymo data	2016-07-19				
Turto apžiūros data	2016-07-19				
Ataskaitos surašymo data	2016-08-11				
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)				
Valstybinio žemės sklypo, kuriame yra vertinamos patalpos, individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha	
Žemės sklypas/ Kita (visuomeninės paskirties teritorijos)	4400-3653-8224	0101/0082:300 Vilniaus m. k.v.	44/1911536	4.7616 ha	
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas alliekant kadastrinius matavimus				
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Registavimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 1998-01-08, Nr. 26-01; Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas, 2015-02-27, Nr. 49SK-326-(14.49.109.)				
Patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927				
Kitos daiktinės teisės	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (plotas 0.0086 ha)				
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Terminas: Iki 2097-05-21. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas - UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387. Terminas: Iki 2097-01-08. Sudaryta subnuomos sutartis. Subnuomininkas - UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387. Terminas: Iki 2095-11-05.				
Žymos	Irašų nėra				
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0188 ha); Elektros linijų apsaugos zonos (0.0387 ha); Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.1848 ha); IX. Dujotiekių apsaugos zonos (0.0047 ha)				
Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai - Registro Nr. 1/26464, Nr. 10/283472				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) Uždaroji akcinė bendrovė korporacija "Matininkai", a.k. 121913439				
Patalpų individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Registro numeris	Žymėjimas plane	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Negyvenamoji patalpa - Laboratorijos patalpos/ Mokslo	1097-0033-8027:0002	10/304596	2C4p	4751.77 kv. m	Visas (1/1)
Aprašymas / pastabos	Patalpos nuo R1-1 iki R1-6, R1-9, nuo R1-11 iki R1-17, nuo R2-1 iki R2-1 ik R2-36, R3-1, nuo R3-3 iki R3-6, 1-1, 1-3, 1-3a, 1-3b, 1-6, 1-28, 1-34, 1-38, nuo 1-44 iki 1-55, 1-59, nuo 1-61 iki 1-108, nuo 1-110 iki 1-114, 1-116, 1-117, 1-119, 1-127, 1-132, 1-134, 1-135, 1-138, 1-139, nuo 1-141 iki 1-146, nuo 1-158 iki 1-161, nuo 1-270 iki 1-312, nuo 2-1 iki 2-5, 2-10, nuo 2-14 iki 2-19, 2-22, nuo 2-25 iki 2-38, nuo 2-39 iki 2-52, nuo 3-1 iki 3-4. Su bendro naudojimo patalpa 1-109 (71/100 iš 236,42 kv.m) t.y. 167,86 kv.m.				
Pastato statybos/ rekonstrukcijos metai	1992-2002/ 2003-2008				
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Registavimo pagrindas	Priėmimo - perdavimo aktas, 1993-12-29; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1995-11-23, Nr. 1487				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė; Patikėtinis - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810				
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: UAB Baltymas, a.k. 302632382. Plotas: 15.00 kv.m; Terminas: Nuo 2013-10-08 iki 2017-09-19 Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387. Plotas: 651.56 kv.m. Terminas – 1 metai.				

Tęsinys kitame lape

Tęsinys

Žymos	Įrašų nėra
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) UAB "Vertkada", a.k. 126269140; Sumažintas rekonstruojant (daikto registravimas)
Pastaba	Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jei negali būti parduodami, priskiriami priklausiniai, kurie aprašyti ataskaitos 1.5. punkte „Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas“
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą. Alternatyvus panaudojimas yra ekonomiškai nenaudingas.
Vertinimo metodai	Pajamų metodas
<p>Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:</p> <p>Vertinamo nekilnojamojo turto – laboratorijos patalpų (u.nr. 1097-0033-8027:0002), esančių Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8, valstybinio žemės sklypo dalyje, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra 1 310 000 Eur (vienas milijonas trys šimtai dešimt tūkstančių eurų).</p>	

Į vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

Nr.000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

Turto vertintojas asistentas: Alina Turauskaitė

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 000022, išduotas 2014 m. birželio 30 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Rūta Buzienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis

asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



TURINYS

1. BENDROJI DALIS	5
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS	6
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS	6
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	6
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	7
1.7. TYRIMO APIMTIS	7
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	7
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	7
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	8
2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS	9
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS	9
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS	10
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS	10
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	10
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	12
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO IR VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	12
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	19
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	19
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	27
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	27
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	27
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	29
5.4. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI	29
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	38

PRIEDAI

1.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS
1.2. TECHNINĖ UŽDUOTIS
1.3. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAI
1.4. KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLŲ KOPIJOS
1.5. ŽEMĖS SKLYPO PANAUDOS SUTARTIES KOPIJA
1.6. PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA
1.7. NUOSAVO IR SKOLINTO KAPITALO DALIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS
1.8. NUOSAVO KAPITALO PELNINGUMO RODIKLIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2013).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹
- **Rinkos vertė** - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.²
- **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.¹
- **Nepivaldomasis 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.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.³
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.⁴
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁵
- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre;⁶

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Europos vertinimo standartai, 8 leidimas, 2016;

³ Dėl Lietuvos respublikos vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1049 „dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo, 2011 m. vasario 23 d. Nr. 234;

⁴ LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74;

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

⁶ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868);

- **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.
- **Mokslo paskirties pastatai** – skirti švietimo ir mokslo reikmėms: institutai ir mokslinio tyrimo įstaigos, observatorijos, meteorologijos stotys, laboratorijos (išskyrus gamybinės laboratorijas), bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, vaikų darželiai, lopšeliai ir kiti pastatai.¹

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. 4.1 skyrių). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Palangos g.4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintoja asistentė Alina Turauskaitė turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000022 ir turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 032023, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai pareiškia, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė, užsakovo VŠĮ Vilniaus universiteto, a.k. 211950810, užsakymu kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas :

Nuosavybės teisė į turtą: Laboratorijos patalpas (u.nr. 1097-0033-8027:0002), esančias Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8, valstybinio žemės sklypo (u. nr. 4400-3653-8224) dalyje.

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir tinklai, vietinis centrinis šildymas, elektros įvadas ir instaliacija, ryšių tinklai, vėdinimo sistema, dalyje patalpų sumontuoti kondicionieriai, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacija, vaizdo stebėjimo kameros.

¹ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS PAGAL JŲ NAUDOJIMO PASKIRTĮ“

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Vertintoja asistentė kartu su užsakovo atstovu apžiūrėjo turtą 2016 m. Liepos 19 d. Turto vertė nustatyta 2016 m. Liepos 19 d. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2016 m. Rugsėjo 11 d.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2014) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Patvirtintos UAB Inreal vertinimo taisyklės;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylų kopijos (žiūr. ataskaitos priedus);
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos priedus);
- Žemės sklypo panaudos sutarties kopija (žiūr. ataskaitos priedus).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Nėra jokių kitų turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygomis, bus perleistos naujiems pastatų savininkams.
- VŠĮ Vilniaus universitetas a.k. 211950810 žemės sklypo (u.nr. 0101-0082-0079) panaudos sutartį sudarė 1998-05-21, pagal kurią VŠĮ Vilniaus universitetui panaudos teise priskirta naudotis 0,6609 ha dalis iš 6,5723 ha. 2015-03-16 žemės sklypas (u.nr. 0101-0082-0079) buvo padalintas į atskirus sklypus, šiuo metu vertinamas pastatas yra žemės sklype u.nr. 4400-3653-8224, kurio plotas 4.7616 ha. Nauja panaudos sutartis nepasirašyta, žemės sklypo dalis, priskirta vertinamoms patalpoms – nenustatyta. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinama žemė sklypo dalis yra po pastatu, kuriame yra vertinamos patalpos, ir aplink jį ir yra pakankama kad užtikrintų patogų priėjimą /privažiavimą prie pastato bei tinkamą patalpų eksploatavimą;
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3 Ribojančios sąlygos

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną.
- Vertintojas naudojosi užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievoles patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų.
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.

- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kokiaje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo ir vietos ekonominė ir socialinė aplinka

Parengė: UAB „Inreal“ analitikai

Ekonomika

Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksmų. Kylant darbo užmokesčiui ir užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia bei disponuojamosios pajamos. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Ieškant veiksmų, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas.

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksmų galimą neigiamą įtaką.

Nekilnojamojo turto rinka

2016-ųjų metų pirmąjį pusmetį nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių daugėjo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 15 662 butai – 21,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas 4 551 individualus namas – 10,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 30 335 žemės sklypai – 17,5 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.

„Pigių pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliauja į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Galima daryti prielaidą, kad dalis dabartinio rinkos aktyvumo yra dirbtinai sukurta būtent „pigių pinigų“ efekto, o ne fundamentaliais rodikliais grįsto ekonomikos augimo, todėl viskas labai greitai subliūkštų, pasikeitus bankų finansavimo politikai.

Sostinėje šiuo metu yra didžiausias pavojus sulaukti dar vieno būsto kainų burbulo, nes greta „pigių pinigų“ aplinkos yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys alijūginimai – t.y. faktoriai skatinantys paklausos augimą. Todėl nestebina, kad butų rinkos aktyvumas Vilniuje antrąjį šių metų ketvirtį buvo didžiausias per keletą metų – pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 2 845 butai.

Vilniaus būsto rinką nuo perkaitimo iš dalies gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų taip amortizuodami galimą rinkos kaitimą. Vis dėlto, 2016 metų I-ąjį pusmetį vystytojai Vilniuje buvo mažiau aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 1530 butų, o tai yra maždaug ketvirtadaliu mažiau nei 2015 metų I-ąjį pusmetį. Tuo tarpu naujos statybos butų per tą patį laikotarpį buvo parduota 2088, ir tai yra apie 19 proc. daugiau nei prieš metus.

Bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje sumenko iki maždaug 3620. Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis šiais metais laikosi žemiau 1 – vystytojai gali tikėtis vidutinio dydžio projektą realizuoti per mažiau nei metus laiko, o tai turėtų skatinti nuosekliai didinti pardavimo kainas. Per šešis šių metų mėnesius naujos statybos butų kainos didėjo visuose segmentuose: ekonominėje klasėje padidėjo 4,4 proc. iki 1360 EUR/kv.m, vidutinėje – 1,2 proc. iki 1 720 EUR/kv.m, o prestižinėje – 7,5 proc. iki 2 730 EUR/kv.m.

Kitose miestuose pirmąjį šių metų pusmetį būsto rinka taip pat buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. Kaune, Klaipėdoje, Palangoje,

Neringoje daugėjo NT sandorių, vystytojai buvo aktyvesni – rinkai pasiūlė daugiau naujų butų, buvo stebimas jų kainų kilimas. Nors fundamentalių priežasčių kituose miestuose augti NT rinkoms yra mažiau nei Vilniuje, tačiau panašu, kad ir ten vis labiau pradeda veikti „pigų pinigų“ efektas.

2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimties verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158 240 kv.m nuomojamo ploto. Toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį laisvų biuro plotų Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Tačiau vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68 000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. 2017 metais rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74 200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną, greičiausiai, bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9 900 kv.m., statybos. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc.

2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas 2 000 kv.m ploto verslo centras. Per pusmetį vakansijų lygis, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo 1,6 proc. ir pasiekė 13,8 proc.

Teigiamos tendencijos prekybos segmente skatina NT vystytojus drąsiau atsigręžti į šį sektorių. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo baigti 20 000 kv.m prekybos centro Nordika (II etapo) statybos darbai. Vyko dviejų prekybos centrų statybos: Vilniuje Parkas Outlet rekonstrukcija bei naujas plėtros etapas, kuris papildys prekybos centrą 3 000 kv.m ir Mega prekybos centro plėtra Kaune, po kurios rinkai bus pasiūlyta apie 30 000 kv.m papildomo prekybinio ploto.

Apie planus plėtoti naujus prekybos centrus yra paskelbęs Latvijos prekybos tinklas Depo, planuojantis bent penkių prekybos centrų plėtrą Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje, VPH, planuojanti prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro, Lords LB Asset Management, planuojanti prekybos centro plėtrą Vilniuje, Markučiuose. Taip pat planuose dar yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Pramonės segmente nuotaikos niūresnės. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo užbaigtos logistikos centrų Vilniuje (Woodline 4800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m) statybos. Naujų modernių logistikos centrų nuomai per pastarąjį laikotarpį nebuvo pradėta statyti. Kiek aktyviau buvo statomi sandėliai savo reikmėms. 2015-2016 metais „build to suit“ tipo sandėlius pasistatė ar pradėjo statyti Vilniuje logistikos bendrovė „Rhenus svoris“ (12 000 kv.m), farmacininkė „Entafarma“ (12 000 kv.m), orlaivių remonto bendrovė „Litcargus“ (3 000 kv.m), Kaune alaus gamintojas „Volfas Engelman“ (7 000 kv.m), gamybos bendrovė „Kitron“ (5 000 kv.m), prekybos įmonė „LIDL“ (43 000 kv.m), logistikos bendrovė „DPD“ (5 000 kv.m), Klaipėdoje „ANI plast“ (6 500 kv.m).

Vertinant ateities perspektyvas, vieninteliame Vilniuje galima įžvelgti potencialo naujiems moderniems logistikos centrams atsirasti, nes paklausa sandėliavimo patalpoms išlieka stipri, neišnuomotų plotų vos keli procentai. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaisvusių patalpų ir naujos plėtros vakansijų rodiklis pasiekė 16-17 proc., o tai rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka darosi perteklinė, ypač kai vakansijų rodiklis nemažėja jau kuris laikas.

2016 metų pirmąjį pusmetį stipriai išaugo teritorijų, kuriose galima vystyti NT projektus, paklausa. Per analizuojamą laikotarpį Lietuvoje buvo sudaryti ne mažiau kaip 25 brangesni nei 1 mln. EUR sandoriai, kurių metu įsigyta teritorijų plėtrai už maždaug 76,4 mln. EUR. Pagal investicijų sumų pasiskirstymą, teritorijų plėtrai įsigijimas 2016 metų pirmąjį pusmetį sudarė 29 proc. visų investicijų, o tai yra didžiausias rodiklis po krizės.

Didžiausia paklausa teritorijoms plėtrai – Vilniuje. 2016 metų pirmąjį pusmetį sostinei teko apie 58,5 mln. EUR arba 76 proc. visų investicijų,

nukreiptų į teritorijų plėtrai įsigijimus Lietuvoje. Vystytojai Vilniuje vis drąsiau investuoja į didesnius ir ilgalaikius plėtros projektus. Jei 2015 metais didesnės nei 1 ha teritorijos plėtrai sudarė apie 35 proc. visų analizuojamų sandorių, tai 2016 metų pirmąjį pusmetį tokių įsigijimų proporcija išaugo iki 64 proc. Dažnu atveju įsigijami objektai nėra statyboms paruošti plyni laukai, o priešingai – jau egzistuojantys įvairios paskirties NT. Pastarųjų teritorijų plėtra yra sudėtingesnė ir reikalauja daugiau pasiruošimo bei patirties.

Konversija – neišnaudota plėtros galimybė

Šiuo metu esančios nekilnojamojo turto (NT) rinkos sąlygos ir vykstantys miestų struktūros pokyčiai sukuria idealias sąlygas konversijos projektams įgyvendinti. Augantis konversijų skaičius įpareigoja bent trumpai aptarti pagrindinius tokių projektų teikiamus privalumus bei trūkumus – pagrindines teisinės grėsmes.

Aptariant privalumus, galima išskirti tai, kad konversija sukuria sąlygas išspręsti užstatomo ploto, esančio patraukliose miestų dalyse, trūkumą. Be to, buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių konversija leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Galiausiai, atkuriamosios konversijos (jei statiniai, nekeičiant jų esminių istorinių architektūrinių sprendinių iš naujo pritaikomi komercinei ar gyvenamajai veiklai) atveju yra išlaikomi ir urbanistiškai vertingi vystomos teritorijos architektūriniai sprendiniai, turintys potencialo sukurti pridėtinę NT projekto vertę, ypač patrauklią su turizmu susijusiai komercinei veiklai.

Be ekonominių prielaidų yra ir teisinių paskatų. Lietuvos teisės aktai neįpareigoja teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtinti teritorijų konversijos sąlygų. Nesant įtvirtinto teritorijos vystymo tęstinumo, net ir naujai rengiamuose miestų bendruosiuose planuose galime išvystyti ne teritorijų planavimą, o esamo užstatymo atvaizdavimą. Taigi, konversijai patraukliose zonose (tankiai užstatytose pramonės ar sandėliavimo kompleksų teritorijose) neretai matysime faktinius užstatymo rodiklius atitinkančius reglamentus. Tai savo ruožtu garantuos aukštus užstatymo reglamentus, didinančius projekto gražą.

Nepaisant teikiamų privalumų, būtina akcentuoti konversijos keliamas grėsmes. Plačiau neaptariant išorinių grėsmių finansų sektoriams bei bendrai šalies rinkos situacijai, kurios gali gerokai pakoreguoti ne tik šiuo metu palankų paklausos-pasiūlos santykį, tačiau gaunamą investicijų kiekį, iš jų gaunamą gražą bei kitus esminius rinkos rodiklius, – konversija gali pateikti daug nenumatytų iššūkių: nuo papildomų teritorijų planavimo dokumentų rengimo iki teisminių ginčų su trečiaisiais asmenimis. Šiuo atžvilgiu, pačia skaudžiausia aplaidumo pasekme gali būti ne papildomi kaštai, o sugaištas laikas, ypač aktualus besikeičiančios rinkos atžvilgiu.

Konversija, priešingai nei visiškai nauja teritorijos plėtra, teikia papildomų grėsmių – visada reikia turėti omenyje pagrindinį skirtumą, kad konversija – jau esamo užstatymo pertvarkymas ir keitimas. Dėl šios priežasties kartu su įsigyjamu turtu, įsigijama ir visa šio turto istorija bei iš jos kylantys įsipareigojimai, papildantys įprastinę statybos projekto riziką.

Taigi, visą konversijos projektų teikiamą naudą minimalia rizika galima pasiimti tinkamai investuojant ne tik į pačią statybą, tačiau ir į kiekvieną žingsnį, žengtą iki statybos pradžios ir tokiu būdu užkertant kelią projektui išsilyti laike, taip sumažinant jo rizikingumą dėl besikeičiančių rinkos sąlygų.

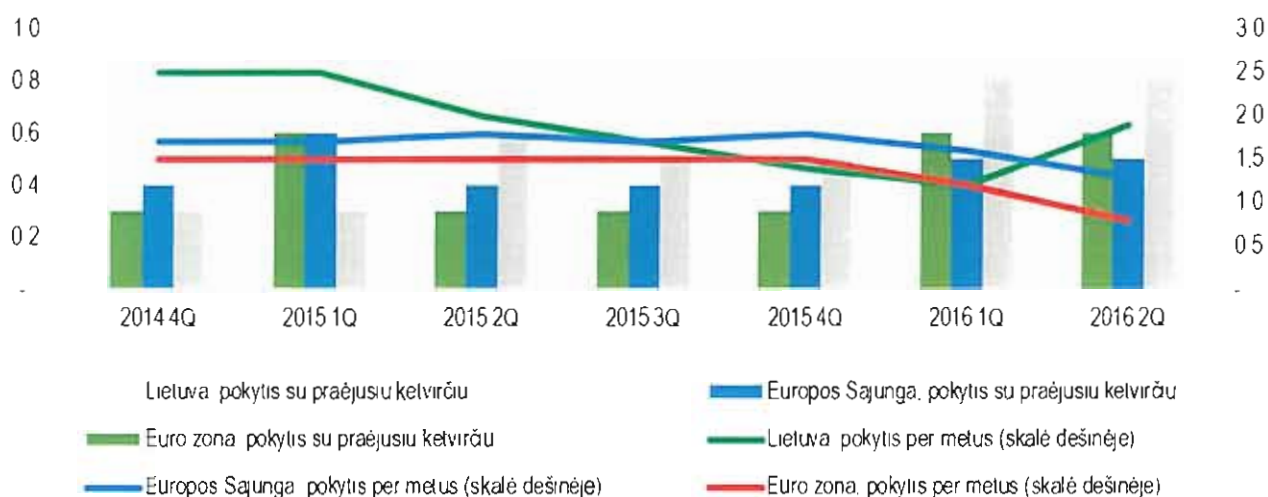
Šiaulių banko Rinkų ir išdo departamento direktorius

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

Pasaulio ekonomikos raida tebėra netolygi, tad centriniai bankai toliau ieško efektyvių skatinančios monetarinės politikos sprendimų. Antrąjį šių metų ketvirtį euro zonos ūkis paaugo greičiausiai per paskutinius kelerius metus, tačiau regiono ekonomika šiais metais turėtų ūgtelėti apie 1,5 proc. – spartesnio augimo nesitikima. Didėjantis vidaus vartojimas, skatinamas mažų palūkanų aplinkos, sumažėjusios žaliavų kainos, augančios mažmeninės prekybos pardavimo pajamos – faktoriai leidžiantys prognozuoti tolimesnį euro zonos ekonomikos stabilų augimą. Vis dėlto yra ir ūkio lėtėjimo ženklų: nepakankamas investicijų augimas, nemažėjantis valstybių įsiskolinimo lygis ar blogėjantys verslo apklausų rezultatai. Riziką euro zonos ekonomikos augimo perspektyvoms kelia ne tik kelerius metus jau sprendžiami, bet ir nauji geopolitiniai įvykiai ar veiksniai – numatomas Jungtinės Karalystės pasitraukimas iš Europos Sąjungos, euro zonos bankų sektoriaus „svyruojantis“ stabilumas ar JAV prezidento rinkimai.

Išlaidų metodu įvertinto realiojo BVP kaita, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Lietuvos ekonomikos tendencijos šių metų pirmąjį pusmetį nenuvylė. Ūkis ūgtelėjo 2,5 proc. metiniu tempu. Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui bei užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Mažėjant palūkanoms už paskolas, auga ir namų ūkių disponuojamosios pajamos. Trumpuoju laikotarpiu neigiamai vartotojų lūkesčius paveiks svoro, silpnėjančio euro atžvilgiu, įtaka gaunamoms pajamoms iš Jungtinės Karalystės. Dar didesnę poveikį Lietuvos ūkis jus prasidėjus realiam Jungtinės Karalystės išstojimui iš ES. Įvertinus galimą neigiamą išorės veiksnių įtaką, Lietuvos BVP augimas neturėtų viršyti 2,5 proc. augimo šiais metais.

Vidutinis nedarbo lygis, proc.



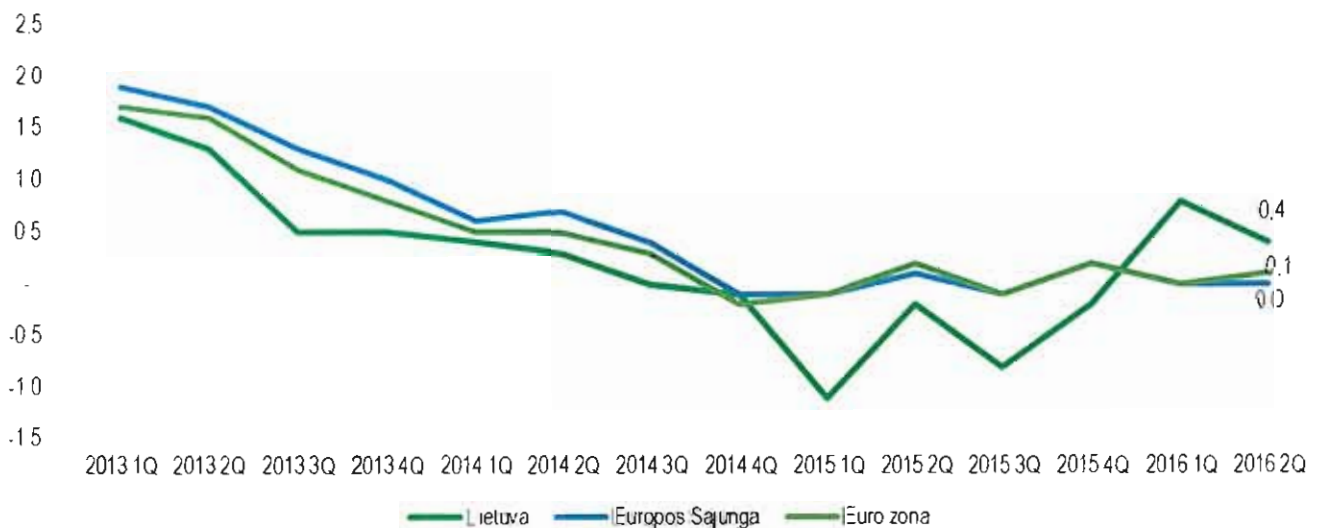
Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis Lietuvoje (be individualių įmonių), proc.



Šaltinis: Bloomberg, Lietuvos statistikos departamentas

Pernai vidutinės prekių ir paslaugų kainos mažėjo, tačiau šiais metais grįžo teigiama metinė infliacija. Pirmąjį ketvirtį ji siekė 0,8 proc., o antrąjį – sulėtėjo iki 0,4 proc. Prognozuojamos žaliavų kainų tendencijos išlieka palankios vartotojams, bet, grįžusios į prieš metus buvusį lygį, bendro kainų lygio žaliavų kainos taip stipriai nebemažins. Kaip ir pernai, vartotojai pastebi didžiausius kainų šuolius paslaugų sektoriuje. Tai lemia pagrindinis BVP variklis – didėjanti vidaus paklausa. Tikėtis nedidelės teigiamos infliacijos Lietuvoje leidžia ir prognozuojama maža infliacija euro zonoje. Įvairios institucijos 2016 m. numato teigiamą, tačiau artimą nuliui infliaciją euro zonoje. Lietuvoje vartotojų optimizmą turėtų mažinti didėjančios kainos, nors infliacijos lygis šiais metais sieks tik iki 1,0 proc.

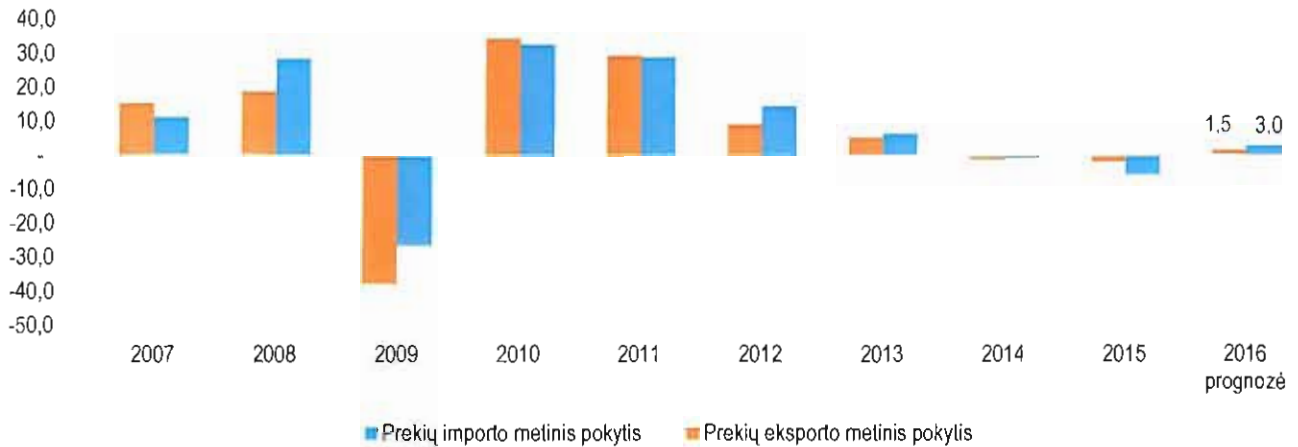
Vidutinė metinė infliacija, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas. Eksporto, nukreipto į Rytus, padėtis tapo gana stabili. Labai sumažėjusi 2015 m. (krito trečdaliu), dabar eksporto į Rusiją vertė iš esmės nesikeičia. Dėl vis dar galiojančių prekybos ribojimų prekių ir paslaugų eksporto potencialas į šią šalį bus labai ribotas. Metų pradžioje buvo tikimasi, kad palankesnė tarptautinė aplinka turėtų gerinti eksporto į ES ar kitas Vakarų šalis rodiklius. Tačiau persiorientavimas nėra toks greitas, todėl tikėtina, kad palaipsniui atsigaunantis eksportas nepajėgs nustebinti ir stipriai paspartinti Lietuvos ekonomikos plėtros 2016 metais.

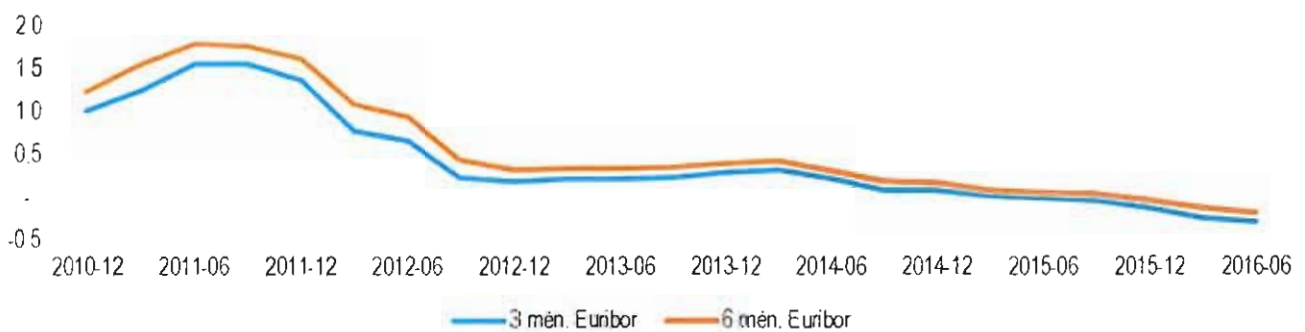
Prekių eksporto ir importo metiniai pokyčiai, proc.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

Europos centrinis bankas tęsia skatinamąją pinigų politiką – ECB sumažino palūkanų normas iki naujų rekordinių žemumų bei ėmėsi didesnės apimties papildomų priemonių, skatinančių infliacijos ir jos lūkesčių tendencijų pokytį bei tvaraus euro zonos šalių ūkio augimą. Tokia ECB pinigų politika prisideda prie to, kad pastaruoju metu įmonės ir namų ūkiai turi daugiau ir paprastesnių galimybių finansuoti veiklą ir vartojimą. Lietuvoje per paskutinius kelerius metus naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma sumažėjo apie 0,5 proc. Ateities lūkesčiai dėl žemų palūkanų aplinkos skatins bankų klientus priimti naujų finansinių įsipareigojimų; bankų paskolų portfelis šiais metais, tikėtina, didės bent 3,5 proc. (2015 m. didėjo 2,4 proc.).

3 ir 6 mėn. Euribor nuo 2011m., proc.



3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

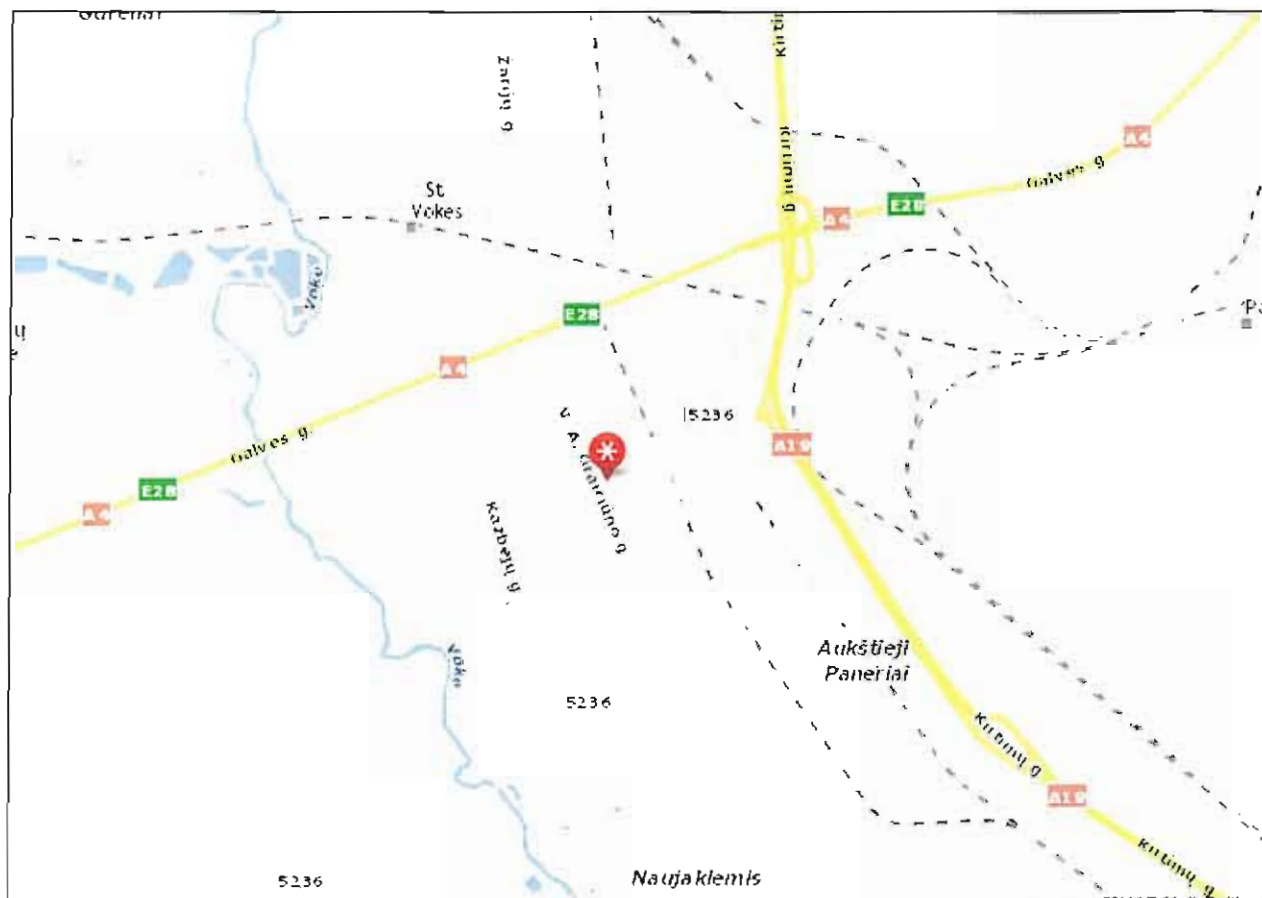
- nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

Vertinamas turtas yra Vilniaus mieste, Panerių seniūnijoje, greta judrios V.A.Graičiūno gatvės, pramoninėje teritorijoje. Aplinkinėje vietovėje vyrauja gamybinės bazės, logistikos centrai, įvairūs sandėliai, autoservisai ir autodalių parduotuvės, kiti komerciniai subjektai. Turto apžiūros dieną vertinamas turtas — laboratorijos patalpos (u.nr. 1097-0033-8016), esančios valstybinio žemės sklypo dalyje, buvo naudojamos mokslo paskirčiai (įrengtos laboratorijos, taip pat pagalbinės patalpos: sandėliai, kabinetai, kitos pagalbinės, techninės patalpos). Vertinamose patalpose įsikūręs Vilniaus universiteto biotechnologijos institutas, taip pat biotechnologijų bendrovė, kurianti inovacijas pasaulinėms gyvybės mokslų ir diagnostikos laboratorijoms – UAB „Thermo Fisher Scientific Baltics“. Vertinamo turto išplanavimas, patalpų paskirtis, buvimo vieta, sumontuota inžinierinė įranga, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas esamai paskirčiai (mokslo) paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

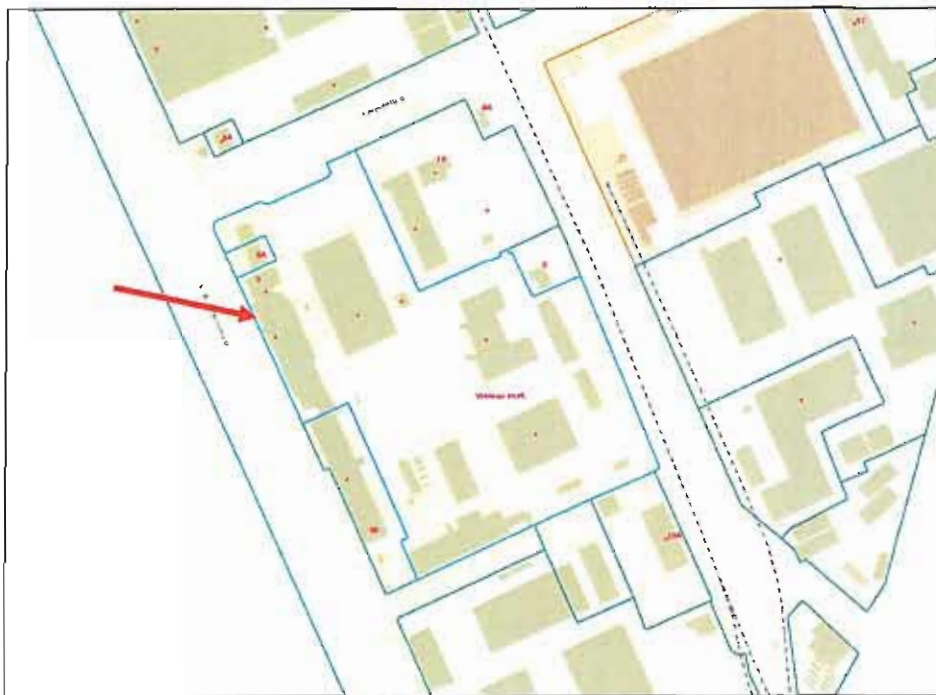
4.1. Vertinamo turto aprašymas



Vertinamos patalpos yra Vilniaus mieste, Panerių seniūnijoje, Aukštuosiuose Paneriuose, greta judrios V.A.Graičiūno gatvės, pramoninėje teritorijoje. Aukštieji Paneriai – pietrytinė Vilniaus miesto dalis. Aukštuosius Panerius sudaro dvi dalys – miškų ir kalvų apsupta dalis aplink Panerių geležinkelio mazgą bei pramoninė dalis tarp Kirtimų gatvės ir Vokės upės. Aukštuosius Panerius supa Aukštųjų Panerių ir Baltosios Vokės miškai bei kalvynai, gana atribojantys šią dalį nuo likusio miesto. Aukštuosiuose Paneriuose yra Panerių geležinkelio mazgas, kuriame susikerta visos pagrindinės Vilnių pasiekiančios geležinkelio linijos –iš Kauno, Lydos, Minsko, Grigiškių, Žemųjų Panerių. Svarbus krovinių traukinių krovos, sąstatų sudarymo taškas. Taip pat veikia keleivinė Aukštųjų Panerių stotis, kurioje sustoja dalis traukinių, vykstančių maršrutu Vilnius–Kaunas, taip pat traukiniai, vykstantys tarp Vilniaus ir Trakų, Varėnos, Marcinkonių, Stasylų. Pramoninę Aukštųjų Panerių dalį prie Graičiūno gatvės aptarnauja 8 ir 25 maršrutų autobusai, atvykstantys iš Žemųjų Panerių.¹ Aplinkinėje vietovėje, kurioje yra vertinamas turtas, vyrauja gamybinės bazės, logistikos centrai, įvairūs sandėliai, autoservisai ir autodalių parduotuvės, kiti komerciniai subjektai. Atstumas iki miesto centro – 13,5 km, iki Galvės gatvės – 0, 8 km, iki Kirtimų gatvės – 1,6 km.

¹ Internetinė prieiga: http://lt.wikipedia.org/wiki/Auk%C5%A1tieji_Paneriai (žiūrėta 2016-07-19)

Vertinamas turtas yra valstybiniame žemės sklype, esančiame Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V.A.Graičiūno g. 8, bendras plotas – 4,7616 ha. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas ir pobūdis – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypas yra netaisyklingo daugiakampio formos, artimas stačiakampiui, reljefas – lygus. Sklypo dalis greta pastato neaptvirta, aikštelės išbetonuotos, laisvi plotai – apželdinti veja, takeliai grįsti trinkelėmis. Žemės sklypui nustatytos šios specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Ryšių linijų



apsaugos zonos (0.0188 ha); Elektros linijų apsaugos zonos (0.0387 ha); Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.1848 ha); IX. Dujotiekių apsaugos zonos (0.0047 ha). Kitos daiktinės teisės: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (plotas 0.0086 ha). Komunikacijos: miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvada, centrinio šildymo iš centralizuotų sistemų įvadas, elektros įvadas. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a.k. 111105555. Įregistruota valstybinės žemės patikėjimo teisė, patikėtinis – Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos. Sudaryta panaudos sutartis, panaudos gavėjas – Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. VŠĮ Vilniaus universitetas a.k. 211950810 žemės sklypo (u.nr. 0101-0082-0079) panaudos sutartį sudarė 1998-05-21, pagal kurią VŠĮ Vilniaus universitetui panaudos teise priskirta naudotis 0,6609 ha dalis iš 6,5723 ha. 2015-03-16 žemės sklypas (u.nr. 0101-0082-0079) buvo padalintas į atskirus sklypus, šiuo metu vertinamas pastatas yra žemės sklype u.nr. 4400-3653-8224, kurio plotas 4.7616 ha. Nauja panaudos sutartis nepasirašyta, žemės sklypo dalis, priskirta vertinamoms patalpoms – nenustatyta. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinama žemė sklypo dalis yra po pastatu, kuriame yra vertinamos patalpos, ir aplink jį ir yra pakankama kad užtikrintų patogų prieėjimą / privažiavimą prie pastato bei tinkamą patalpų eksploatavimą.

Laboratorijos patalpos (u.nr. 1097-0033-8027:0002) išsidėsčiusios per 4 aukštus ir rūšį. Patalpos yra sublokuotos ir sujungtos koridoriais su greta esančiu administraciniu pastatu. Vertinamos patalpos yra 1992-2002 metų statybos, 2003-2008 – rekonstrukcijos pastate. Patalpos plane pažymėtos nuo R1-1 iki R1-6, R1-9, nuo R1-11 iki R1-17, nuo R2-1 iki R2-1 ik R2-36, R3-1, nuo R3-3 iki R3-6, 1-1, 1-3, 1-3a, 1-3b, 1-6, 1-28, 1-34, 1-38, nuo 1-44 iki 1-55, 1-59, nuo 1-61 iki 1-108, nuo 1-110 iki 1-114, 1-116, 1-117, 1-119, 1-127, 1-132, 1-134, 1-135, 1-138, 1-139, nuo 1-141 iki 1-146, nuo 1-158 iki 1-161, nuo 1-270 iki 1-312, nuo 2-1 iki 2-5, 2-10, nuo 2-14 iki 2-19, 2-22, nuo 2-25 iki 2-38, nuo 2-39 iki 2-52, nuo 3-1 iki 3-4. Su bendro naudojimo patalpa 1-109 (71/100 iš 236,42 kv.m) t.y. 167,86 kv.m.



Patalpų pagrindinė naudojimo paskirtis – mokslo. Bendras patalpų plotas – 4751.77 kv. m, iš kurio rūšio plotas – 1127,1 kv.m.. Turto apžiūros dieną vertinamos patalpos buvo naudojamos mokslo paskirčiai (įrengtos laboratorijos, taip pat pagalbinės patalpos: sandėliai, kabinetai, kitos pagalbinės, techninės patalpos). Vertinamose patalpose įsikūręs Vilniaus universiteto biotechnologijos institutas, taip pat biotechnologijų bendrovė, kurianti inovacijas pasaulinėms gyvybės mokslų ir diagnostikos laboratorijoms – UAB „Thermo Fisher Scientific Baltics“. Yra įrengta rampa. Didžioji dalis rūšio – neįrengta, neekspluatuojama, kitoje dalyje įrengtos pagalbinės patalpos. Inžinerinės komunikacijos: miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir tinklai, vietinis centrinis šildymas (katilinė, esanti gretimame sklype), elektros įvadas ir instaliacija, ryšių linkiai, vėdinimo sistema, dalyje patalpų sumontuoti kondicionieriai, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacija, vaizdo stebėjimo sistema.

Patalpos fragmentai:



Pastato fasado ir teritorijos fragmentas



Pastato fasado ir teritorijos fragmentas



Pastato fasado ir teritorijos fragmentas



Pastato fasado ir teritorijos fragmentas



Pastato fasado ir teritorijos fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Asfaltuotas privažiavimas;
- Patogus susisiekimas su miesto centru asmeniniu transportu, greta yra autobusų sustojimo stotelė;
- Išvystyta inžinerinė infrastruktūra, patogus susisiekimas su pagrindiniais transporto kanalais;
- 2003-2008 yra atlikta pastato, kuriame yra vertinamos patalpos, rekonstrukcija;
- Patalpas galima eksploatuoti dalimis.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Didelis neeksploatuojamo rūšio patalpų plotas.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Valstybinio žemės sklypo (ant kurio yra vertinamos patalpos) individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha	
Žemės sklypas/ Kita (visuomeninės paskirties teritorijos)	4400-3653-8224	0101/0082:300 Vilniaus m. k.v.	44/1911536	4.7616 ha	
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 1998-01-08, Nr. 26-01; Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas, 2015-02-27, Nr. 49SK-326-(14.49.109.)				
Patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927				
Kitos daiktinės teisės	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (plotas 0.0086 ha)				
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Terminas: Iki 2097-05-21. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas - UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387. Terminas: Iki 2097-01-08. Sudaryta subnuomos sutartis. Subnuomininkas - UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387. Terminas: Iki 2095-11-05.				
Žymos	Irašų nėra				
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0188 ha); Elektros linijų apsaugos zonos (0.0387 ha); Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.1848 ha); IX. Dujotiekių apsaugos zonos (0.0047 ha)				
Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai - Registro Nr. 1/26464, Nr. 10/283472				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) Uždaroji akcinė bendrovė korporacija "Malininkai", a.k. 121913439				
Patalpų individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Registro numeris	Žymėjimas plane	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Negyvenamoji patalpa - Laboratorijos patalpos/ Mokslo	1097-0033-8027:0002	10/304596	2C4p	4751.77 kv. m	Visas (1/1)
Aprašymas / pastabos	Patalpos nuo R1-1 iki R1-6, R1-9, nuo R1-11 iki R1-17, nuo R2-1 iki R2-1 ik R2-36, R3-1, nuo R3-3 iki R3-6, 1-1, 1-3, 1-3a, 1-3b, 1-6, 1-28, 1-34, 1-38, nuo 1-44 iki 1-55, 1-59, nuo 1-61 iki 1-108, nuo 1-110 iki 1-114, 1-116, 1-117, 1-119, 1-127, 1-132, 1-134, 1-135, 1-138, 1-139, nuo 1-141 iki 1-146, nuo 1-158 iki 1-161, nuo 1-270 iki 1-312, nuo 2-1 iki 2-5, 2-10, nuo 2-14 iki 2-19, 2-22, nuo 2-25 iki 2-38, nuo 2-39 iki 2-52, nuo 3-1 iki 3-4. Su bendro naudojimo patalpa 1-109				

	(71/100 iš 236,42 kv.m) t.y. 167,86 kv.m.		
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555		
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė		
Registavimo pagrindas	Priėmimo - perdavimo aktas, 1993-12-29; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1995-11-23, Nr. 1487		
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė; Patikėtinis - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810		
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: UAB Baltymas, a.k. 302632382. Plotas: 15.00 kv.m; Terminas: Nuo 2013-10-08 iki 2017-09-19 Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387. Plotas: 651.56 kv.m. Terminas – 1 metai.		
Žymos	Irašų nėra		
Daikto registravimas	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) UAB "Vertkada", a.k. 126269140; Sumažintas rekonstruojant (daikto registravimas)		
Pastato, kuriame yra vertinamos patalpos, duomenys			
Pastato baigtumas	Pastato konstrukcijos		Vidaus apdaila
Pilnai įrengtas (baigtumas 100 proc.)	Pamatai – gelžbetoniniai, sienos ir pertvaros – plytų mūras, perdangos – gelžbetonio plokštės, stogas – sutapdintas, dengtas ruberoido danga, išorės apdaila – plytų mūras, apdailinės plokštės		Grindys (PVC danga, teraco plokštės, plytelės), lubos (dažytos, „Armstrong“ tipo), sienos (dažytos, plytelės).
Pastato statybos/ rekonstrukcijos metai	Aukštų skaičius	Langai/durys	Inžinerinės komunikacijos
1992-2002/ 2003-2008	4+R	Plastikinių rėmų langai su stiklo paketais. Vidaus durys – skydinės, plastikinių rėmų su stiklo paketais, aliuminio rėmo su stiklo paketais, metalinės.	Komunalinis vandentiekis, komunalinis nuotekų valymas, elektros įvadas ir instaliacija, centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų, priešgaisrinė ir patalpų signalizacija.
Patalpų eksplikacija	Žiūrėti ataskaitos priedus		

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas

Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste įvykusius mokslo paskirties pastatų pirkimo-pardavimo sandorius.

Dauguma parduotų objektų ženkliai skiriasi plotu (yra ženkliai mažesnio ploto, iki 100-200 kv.m.), kitomis individualiomis savybėmis (yra pritaikyta vaikų darželiams). Didelio ploto mokslo paskirties palyginamųjų sandorių buvo registruota tik vienas (žiūr. lentelę apačioje), tačiau ir jis nėra tinkamas, kadangi yra komplekse su kitais objektais. Atsižvelgiant į tai, kad užfiksuotų sandorių skaičius yra nepakankamas, šiuo vertinimo atveju, lyginamasis metodas nebuvo taikytas.

Data	Pardavimo kaina, Eur	Adresas	Objekto pavadinimas	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m.	Statybos metai
2014-01	175220	Vilnius Polocko g. Nr. 1..10	Pastatas	Mokslo	1993,26	1940
			Pastatas	Garažų	54,8	1972
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	19,53	1940
			Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai		1940

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

SANDORIŲ PAIEŠKA

Paieškos kriterijai: NT tipas: Negyvenamieji statiniai, Paskirtis: Mokslo. Plotas: nuo 1000m² iki 20000m². Sandorio data: nuo 2013-08 iki 2016-07. Savivaldybė: Vilniaus m. sav.

Papildyti paiešką **Išvalyti paieškos laukelius**

Turto ir besiojo	Adresas	Išgytis (beidras) plotas	Statybos data
1. Sandorio data: 2014-01			
Esplanadinis korpusas: Mokslo	Vilniaus Plocko g. Nr. 1-10	1000.26 (1000.26)	1910
Garažas: Garažas	Vilniaus Plocko g. Nr. 1-10	14.0 (54.8)	1972
Butas: Oliverio (butas)	Vilniaus Knygų g. Nr. 1-10	12.53 (10.53)	1940

Visą sąrašą (1) į krepšelį

<http://www.ntsandoriai.lt/lt/sandoriu-paieska/results.html>, 2016-07-19

Išlaidų (kaštų) metodas

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirktas 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:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

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:

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

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. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

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

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

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje mokslo paskirties pastatai/ patalpos dažniausiai yra nuomojami ir vertinamas turtas gali teikti pajamas, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie panašių pastatų/ patalpų nuomos kainas, užimtumą, išlaidas, pajamų metodus šiuo vertinimo atveju taikomas.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5 metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai ¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunkūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai

Taikytos formulės ir skaičiavimo seka

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirinko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas litas šiandien yra vertingesnis už vieną litą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai grąžos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną litą.

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

GP_n – metinės grynosios pajamos;

BP – bendrosios pajamos;

VI – veiklos išlaidos.

Skaiciuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \frac{E}{(E + D)} + k_d \frac{D}{(E + D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;

k_e – nuosavo kapitalo kaštai;

k_d – skolinto kapitalo kaštai;

E - nuosavas kapitalas;

D – skolintas kapitalas.

Skaiciuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

OV_n - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

GP_n - metinės grynosios pajamos;

KN - kapitalizavimo norma.

Kapitalizavimo norma apskaičiuojama pagal šią formulę:

KN = diskonto norma – paskutinių prognozuojamų metų augimo koeficientas

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė kapitalo gražos rinkos vertė paskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Grynujų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);
- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuojama esama ir istorine informacija apie mokslo paskirties pastatų/ patalpų rinką Vilniaus mieste, vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;
- Tipinėse nuomos sutartyse nuomos mokesčio kitimo didėjimas dažniausiai siejamas su konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis) pateikiamas 5.5.1 lentelėje. Finansų ministerijos pateikiamos prognozės ketveriems metams, vertintojas daro prielaidą, kad penktais metais išliks toks pats suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis kaip ir ketvirtais metais.

5.4.1 lentelė

	2016	2017	2018	2019	2020
Indeksas	100	100	100	100	100
2016		107	108	105	105
2017	107		104	104	104
2018	108	104		100	100
2019	105	104	100		100
2020	105	104	100	100	
2021					
2022					
2023					
2024					
2025					
2026					
2027					
2028					
2029					
2030					
2031					
2032					
2033					
2034					
2035					
2036					
2037					
2038					
2039					
2040					
2041					
2042					
2043					
2044					
2045					
2046					
2047					
2048					
2049					
2050					
2051					
2052					
2053					
2054					
2055					
2056					
2057					
2058					
2059					
2060					
2061					
2062					
2063					
2064					
2065					
2066					
2067					
2068					
2069					
2070					
2071					
2072					
2073					
2074					
2075					
2076					
2077					
2078					
2079					
2080					
2081					
2082					
2083					
2084					
2085					
2086					
2087					
2088					
2089					
2090					
2091					
2092					
2093					
2094					
2095					
2096					
2097					
2098					
2099					
2100					

- Šaltinis: http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika, žiūrėta 2016-07-19

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir objekto savininkas vadovausis mokslo paskirties patalpų rinkoje priimtinomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynujų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data;
- Periodo pabaigoje (5-ais metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

Pajamų bazės pasirinkimo ir patalų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į objekto dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už patalpų nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Buvo analizuojami Vilniaus mieste įvykę mokslo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai, užregistruoti VĮ Registrų centras duomenų bazėje. Prioritetas buvo teikiamas didelio ploto, toliau nuo miesto centro įregistruotiems sandoriams. Atsižvelgiant į nedidelį palyginamųjų nuomos sandorių skaičių buvo nagrinėjamos visos Vilniaus miesto dalys. Nuomos sandoriai pateikti žemiau esančioje 5.4.2 lentelėje:

5.4.2 lentelė

Sand. Data	Nuomos kaina, Eur/kv.m/mėn	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas, kv.m.	Išgytas plotas, kv.m	Statybos/ Rekonstr. metai
2016-04	0,3	57.15	Vilniaus m. sav., Vilnius, J. I. Kraševskio g. Nr. 1..10	Mokomosios dirbtuvės	Mokslo	314,17	314,17	1964
2016-03	7,61	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	249,72	2013
2016-03	3,333	57.69	Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	271,43	1972/2011
2016-01	0,29	57.69	Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	225,5	1972/2012
2016-01	0,29	57.69	Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	225,5	1972/2013
2016-01	3,38	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	266,56	2013
2016-01	3,3764	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	266,56	2013
2015-08	0,04	57.7	Vilniaus m. sav., Vilnius, T. Kosciuškos g. Nr. 10..20	Gimnazija	Mokslo	6965,45	6965,45	1987/2001
2015-07	1,12	57.54	Vilniaus m. sav., Vilnius, Didlaukio g. Nr. 40..50	Mokykla	Mokslo	9048,49	391,58	1985
2015-05	0,29	57.29	Vilniaus m. sav., Vilnius, Moksleivių g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	823,62	286,42	1966
2015-05	0,29	57.29	Vilniaus m. sav., Vilnius, Moksleivių g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	823,62	286,42	1966
2015-01	6,83	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	1274,6	2013
2014-10	491,66	57.14	Vilniaus m. sav., Vilnius, J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo įstaiga	Mokslo	8679,39	253,91	1956
2014-09	2,90	57.14	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pakalnės g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	2077,15	210	1940
2014-09	2,9	57.14	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pakalnės g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	2077,15	210	1940
2014-08	27,00	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	244,8	2013
2014-08	3,16	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	3789,01	3789,01	1987/2008
2014-07	8,76	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	339,37	2013
2014-06	7,80	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	389,9	2013
2014-06	7,7966	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	389,9	2013
2014-05	2,49	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2118,6	349,04	1940/1987
2014-04	2,33	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	205,42	1940/1993
2014-04	2,46	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	218,4	1940/1994
2014-04	2,46	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	218,4	1940/1995
2014-04	2,31	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius,	Įstaiga	Mokslo	2118,6	235,86	1940/1987

Sand. Data	Nuomos kaina, Eur/kv.m/mėn	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas, kv.m.	Įsigytas plotas, kv.m	Statybos/ Rekonstr. metai
			Pranciškonų g. Nr. 1..10					
2014-04	2,26	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	458,48	1940/1993
2014-04	2,75	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2118,6	2118,6	1940/1987
2016-04	2,61	57.14	Vilnius, J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo įstaiga	Mokslo	8679,39	20,58	1956
2016-04	2,10	57.54	Vilnius, Ateities g. Nr. 20..30	Mykolo Romerio universitetas	Mokslo	19403,47	60,48	1982
2016-03	4,34	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	56,28	1972
2016-02	3,00	57.83	Vilnius, Saulėtekio al. Nr. 1..10	Mokslo įstaiga su valgykla	Mokslo	6251,16	32,09	1980
2016-02	3,41	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	3670,36	188,94	1957
2016-01	0,29	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	225,5	1972
2015-12	2,70	57.69	Vilnius, Šilo g. Nr. 20..30	Amatų mokykla	Mokslo	813487	16,45	1959
2015-12	2,70	57.69	Vilnius, Šilo g. Nr. 20..30	Amatų mokykla	Mokslo	813487	25,68	1959
2015-12	1,28	57.7	Vilnius, T. Kosciuškos g. Nr. 10..20	Gimnazija	Mokslo	6965,45	173,04	1960
2015-12	2,58	57.5	Vilnius, K. Kalinausko g. Nr. 1..10	Mokomasis korpusas	Mokslo	4482,57	193,4	1910
2015-10	2,97	57.63	Vilnius, Žaliųjų Ežerų g. Nr. 40..50	Institutas	Mokslo	1993,49	481,14	1940
2015-09	4,48	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	81,54	1972
2015-08	8,22	57.83	Vilnius, Valakupių g. Nr. 1..10	Mykolo Romerio universitetas	Mokslo	1270316	123,48	1987
2015-05	2,86	57.69	Vilnius, Šilo g. Nr. 20..30	Amatų mokykla	Mokslo	813487	143,17	1959
2015-04	2,50	57.58	Vilnius, Akademijos g. Nr. 1..10	Institutas	Mokslo	8096,14	331,17	1982
2015-03	3,63	57.29	Vilnius, V. A. Graičiūno g. Nr. 1..10	Laboratorijos patalpos	Mokslo	4751,77	651,56	1992-2002
2014-12	2,58	57.5	Vilnius, K. Kalinausko g. Nr. 1..10	Mokomasis korpusas	Mokslo	4482,57	193,84	1910-1940
2014-10	1,94	57.14	Vilnius, J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo įstaiga	Mokslo	8679,39	253,91	1956
2014-06	2,70	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	136,93	1940
2014-05	3,45	57.6	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	162,62	162,62	1940
2014-04	2,35	57.14	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	154,54	1940
2014-04	2,33	57.13	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	79776	198,03	1940
2014-04	2,60	57.12	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	79776	203,74	1940
2014-04	2,46	57.10	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	218,4	1940
2014-03	2,60	57.15	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga, nebaigta rekonstruoti, baigtumas 62proc.	Mokslo	872,21	872,21	1940
2014-01	5,70	57.58	Vilnius Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	2027,22	2013
2013-10	2,70	57.14	Vilnius J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo įstaiga	Mokslo	8679,39	148,26	1956
2013-09	0,36	57.6	Vilnius A. Goštauto g. Nr. 10..20	Instituto patalpos	Mokslo	2456,25	2456,25	1965
2013-08	6,66	57.56	Vilnius Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	6899,46	1729,7	1987

Analizuojant ir parenkant palyginamuosius sandorius buvo atsižvelgta į skirtingą patalpų buvimo vietą (toliau nuo Vilniaus miesto centro, lengvai nusakoma vieta, patogus privažiavimas), plotą (optimalus ir paklausą rinkoje turintis patalpų bendras plotas) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobiliams statyti) įtakančius turto nuomos kainą.

Vertinamų patalpų prognozuojama nuomos kaina buvo nustatyta remiantis didelio ploto (virš 2000 kv.m), senos statybos (iki 2000 m.), tačiau rekonstruotus (2000-2010 metais), atokiau nuo miesto centro esančiose miesto dalyse įregistruotais mokslo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriais. Atmetus nuomos lyginamuosius sandorius pagal aukščiau išvardintus faktorius, buvo pasirinktas likęs nuomos sandoris Jeruzalės g., t.y. 3,16 Eur/kv.m/mėn.

Metinių pajamų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančioje 5.4.3 lentelėje.

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos

5.4.3 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Negyvenamoji patalpa - Laboratorijos patalpos	4751,77 kv. m	3,16	15.016	180.187
Bendrosios pajamos, EUR (R):				180,187

Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms patalpų savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis 0,7 proc. tarifas skaičiuojamas nuo Registrų centras puslapyje pateiktų patalpų mokesstinės vertės:
 $732.000 \text{ Eur} \times 0,7 \text{ proc.} = 5.124 \text{ Eur}$

Mokesstinės vertės paieška pagal unikalių numerių

Unikalus objekto numeris: **1097-0033-8027-0002** (pvz: 2195-3002-1010-0004)

Išvalyti **Ieškoti** **Atgal**

Unikalus numeris: 1097-0033-8027-0002

Mokesstinė vertė: 732000 Eur

http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp, Žiūrėta 2016-07-19

- Žemės nuomos mokestis yra neskaičiuojamas, kadangi nėra aiški žemės sklypo dalis, priskirta vertinamoms patalpoms. Žemės sklypas yra didelio ploto, sklype yra daug pastatų, nėra nustatyta žemės sklypo naudojimosi tvarka ir nėra priskirtos aiškos sklypo dalys atskiriems pastatams.
- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikovą), kurios pateiktas duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 730 Eur (BTA draudimas).
- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų;

5.4.4 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdos“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų;

5.4.5 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstrukcijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdos“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurių sudaro du komponentai:

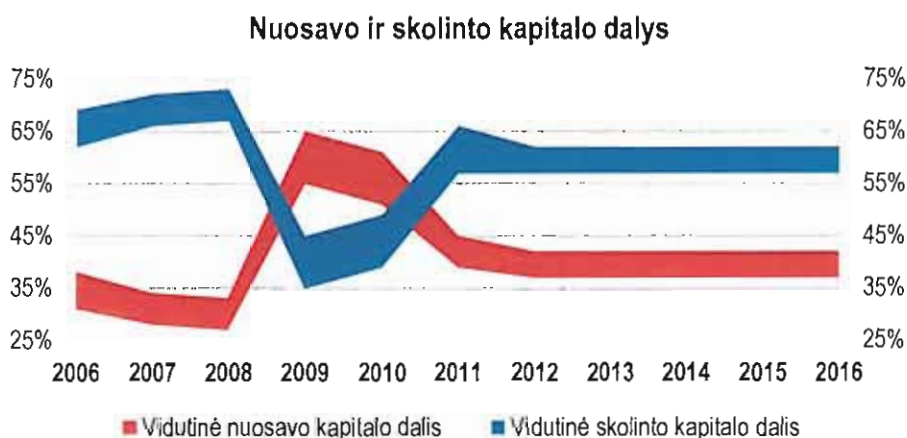
- skolinio kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinio kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

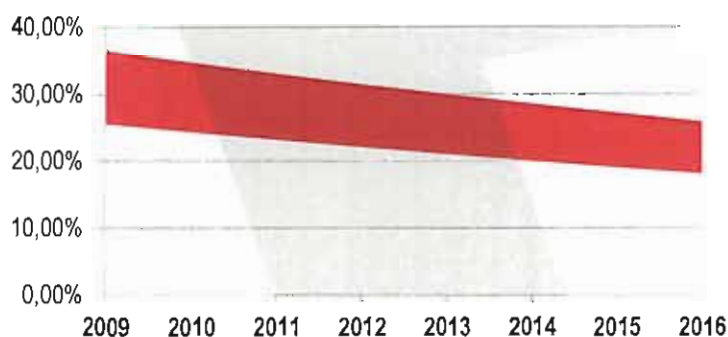
Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

- Remiantis rinkos duomenimis (UAB „Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, šiuo vertinimo atveju, reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

Investuotojų, investuojančių į senos statybos (1950-1999) administracinės (mokslo) paskirties pastatus (Vilniaus m.) reikalaujamo pelningumo vidurkis



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinio kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis, remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,88 proc.

Paskolų eurais euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos

5.4.6 lentelė

Paskolų ne finansų bendrovėms

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis iki 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	Iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	1	2=4+6	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
			7	8=10+12	9	10	11	12
2015 06	2,57	382	3,09	109,9	3,02	105,7	4,91	4,2
2015 07	2,4	336,2	2,9	103,3	2,85	99,5	4,32	3,8
2015 08	2,42	230,2	2,8	83,5	2,78	81	3,44	2,4
2015 09	1,93	387,4	2,98	98,9	2,92	92,7	3,86	6,3
2015 10	2,76	259,8	2,91	98,1	2,89	89,9	3,05	8,2
2015 11	2,81	230,7	2,93	92,5	2,91	88,4	3,21	4,1
2015 12	2,19	630,3	2,97	102,7	2,92	98,3	4,04	4,4
2016 01	2,15	439,1	3,03	74,3	2,99	70,7	3,82	3,6
2016 02	2,33	281,6	2,55	115,3	2,52	109,3	3,07	6
2016 03	3,08	360,1	2,89	137,3	2,89	132	2,83	5,2
2016 04	2,17	450,3	2,74	121	2,61	108,4	3,82	12,6
2016 05	2,04	532,1	2,71	138,4	2,69	131,1	3,17	7,3
Vidurkis:			2,88					

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt;žiūrėta 2016-07-22

Diskonto ir kapitalizacijos normų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančiose lentelėse 5.4.7-8.

5.4.7 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
10,53%	40 %	22 %	60 %	2,88 %
	8,8 %		1,73 %	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas 5.4.8 lentelė

Diskonto norma (D)	10,53%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	8,03%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus mieste, atokiau nuo centro esančiuose pramoniniuose rajonuose, rinkoje sudaro – 16,66 procentus (2-jų mėnesių negautos pajamos), kurių neužimtumo 1 mėnesio (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

100 proc. (metų pajamos) / 12 mėn. = 8,33 proc. (vieno mėnesio negautos pajamos) x 2 mėn = 16,66 proc. (2-jų mėnesių negautos pajamos).

Mokslo paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.4.9 lentelė

Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas	Išgytas plotas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Rekonstravimo pabaiga	Neužimtumas mėnesiais
2014-08	Past	Nuoma	3.16 Eur/m2/mėn	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	3789.01	3789.01	1987	1987	2008	1 mėn.
2014-04	Past	Nuoma	2,75 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Istaiga	Mokslo	2118.6	2118.6	1940			2 mėn.
2013-08	Past	Nuoma	6.66 Eur/m2/mėn	57.56	Vilnius Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	689946	1729,7	1987			2 mėn.

Grynųjų pajamų apskaičiavimas

5.4.10 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,5%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	180.187 EUR	181.448 EUR	185.440 EUR	190.076 EUR	194.828 EUR
Draudimas (B)	-730 EUR	-735 EUR	-751 EUR	-770 EUR	-789 EUR
NT mokestis (C)	-5.124 EUR	-5.124 EUR	-5.124 EUR	-5.124 EUR	-5.124 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR
Turto valdymo išlaidos, % (e)	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-18.019 EUR	-18.145 EUR	-18.544 EUR	-19.008 EUR	-19.483 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, % (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-18.019 EUR	-18.145 EUR	-18.544 EUR	-19.008 EUR	-19.483 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	16,66%	16,66%	16,66%	16,66%	16,66%
Negautos pajamos, EUR (G)	-30.019 EUR	-30.229 EUR	-30.894 EUR	-31.667 EUR	-32.458 EUR
Grynosios pajamos (H)	108.277 EUR	109.071 EUR	111.583 EUR	114.500 EUR	117.491 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.4.11 lentelė

Grynosios pajamos (penktais metais), EUR (H5)	117.491
Kap. norma, % (K)	8,03
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	1.463.516

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.4.12 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	108.277	109.071	111.583	114.500	117.491
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)					1.463.516
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	108.277	109.071	111.583	114.500	1.581.007
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9047	0,8186	0,7406	0,6701	0,6062
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	97.963	89.282	82.638	76.722	958.456
Objekto vertė, EUR (V)					1.305.061
				Suapvalinta objekto vertė, EUR	1.310.000

* | objekto vertė įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu yra **1 310 000 Eur** (vienas milijonas trys šimtai dešimt tūkstančių eurų).

Pastaba: skaičiavimų seka pateikta ataskaitos prieduose.

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto – laboratorijos patalpų (u.nr. 1097-0033-8027:0002), esančių Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8, esančių valstybinio žemės sklypo dalyje, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra **1 310 000 Eur** (vienas milijonas trys šimtai dešimt tūkstančių eurų).

Į vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

Turto vertintojas asistentas: Alina Turauskaitė

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000022, išduotas 2014 m. birželio 30 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Rūta Buzienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



TURTO APŽIŪROS AKTAS Nr. 16/07-615

2016-07-19

(data)

Palangos g. 4, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8

2. Turto apžiūros data: 2016-07-19

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 15 val. 40 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turą):

Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Faktinis baigtumas 100 %. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE

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

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas
/ Fizinio asmens vardas, pavardė

VŠĮ Vilniaus universitetas

Juridinio/Fizinio asmens buveinė / Adresas

Universiteto g. 3, 01513 Vilnius

Juridinio asmens kodas /
Fizinio asmens gimimo data

211950810

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

(8-5)2687000

(parašas)



Alina Turauskaitė

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)

Nr. 16/07-615

Užduoties sudarymo data:	2016-07-19
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Palangos g. 4, Vilnius

Užsakovo rekvizitai

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	VŠĮ Vilniaus universitetas
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	211950810
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas/ Kontaktai	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel: (8-5)2687000

Vertintojo rekvizitai

Teisinė forma, pavadinimas	UAB "Inreal"
Asmens kodas	300576166
Buveinė	Palangos g. 4, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 273 0856, fax. +370 5 273 0866, el.pastas: info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt

Darbo apimtys aprašymas

Šiame darbo apimtys aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, ketinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, [k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę versli asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 032023. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).

Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ turto vertintoja asistentė Aina Turauskaitė turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000022 ir turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000371.

Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų leisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti;

Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)	Nuosavybės teisė į turtą: Laboratorijos patalpas (u.n.r. 1097-0033-8027:0002), esančias Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8, valstybinio žemės sklypo (u. nr. 4400-3653-8224) dalyje.
Vertės nustatymo pagrindas	Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginių vienetų – euro išraiška.
Prielaidos	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: •Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis; •Nėra jokių kitų turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei; •Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygoms, bus perleistos naujiems pastatų savininkams. •VŠĮ Vilniaus universitetas a.k. 211950810 žemės sklypo (u.n.r. 0101-0082-0079) panaudos sutartį sudarė 1998-05-21, pagal kurią VŠĮ Vilniaus universitetui panaudos teise priskirta naudotis 0,6609 ha dalis iš 6,5723 ha. 2015-03-16 žemės sklypas (u.n.r. 0101-0082-0079) buvo padalintas į atskirus sklypus, šiuo metu vertinamas pastatas yra žemės sklype u.n.r. 4400-3653-8224, kurio plotas 4,7616 ha. Nauja panaudos sutartis nepasirašyta, žemės sklypo dalis, priskirta vertinamoms patalpoms – nenustatyta. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinama žemė sklypo dalis yra po pastatu, kuriame yra vertinamos patalpos, ir aplink jį ir yra pakankama kad užtikrintų patogų prieėjimą / privažiavimą prie pastato bei tinkamą patalpų eksploatavimą; Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą tipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžioms rinkos vertės apibrėžime.

Tyrimo apimtis	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtį aprašyme.
Užsakovo pateikiami dokumentai	<ul style="list-style-type: none"> • Kadastrinių matavimų byla (žiūr. ataskaitos priedus); • Nekiunojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus);
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus paleikti ataskaitoje.
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir versio vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.

Ataskaitos aprašymas

Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos. (vertinimui turėję (takos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-iajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.	
Turto vertinimo atvejais ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai lo pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)
Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Darbų atlikimo terminai

<i>Turto apžiūrėjimo data</i>	<i>Vertės nustatymo data</i>	<i>Ataskaitos pateikimo data</i>
2016-07-19	2016-07-19	2016-08-11

Turto vertintojas:

Tomas Brazionis

[galiotas asmuo:

Rūta Buzienė



Vertinimo užsakovas:

VŠĮ Vilniaus universitetas,
a.k. 211950810



NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-08-08 12:06:29

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 10/304596
Registro tipas: Patalpos/butai
Sudarymo data: 1998-05-12
Adresas: Vilnius, V. A. Graičiūno g. 8
Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas
Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Negyvenamoji patalpa - Laboratorijos patalpos

Adresas: Vilnius, V. A. Graičiūno g. 8

Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas

Aprašymas / pastabos: Patalpos nuo R1-1 iki R1-6, R1-9, nuo R1-11 iki R1-17, nuo R2-1 iki R2-1 ik R2-36, R3-1, nuo R3-3 iki R3-6, 1-1, 1-3, 1-3a, 1-3b, 1-6, 1-28, 1-34, 1-38, nuo 1-44 iki 1-55, 1-59, nuo 1-61 iki 1-108, nuo 1-110 iki 1-114, 1-116, 1-117, 1-119, 1-127, 1-132, 1-134, 1-135, 1-138, 1-139, nuo 1-141 iki 1-146, nuo 1-158 iki 1-161, nuo 1-270 iki 1-312, nuo 2-1 iki 2-5, 2-10, nuo 2-14 iki 2-19, 2-22, nuo 2-25 iki 2-38, nuo 2-39 iki 2-52, nuo 3-1 iki 3-4. Su bendro naudojimo patalpa 1-109 (71/100 iš 236,42 kv.m) t.y. 167,86 kv.m.

Unikalus daikto numeris: 1097-0033-8027:0002

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo

Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir

pažymėjimas plane: 1097-0033-8027, 2C4p

Statybos pradžios metai: 1992

Statybos pabaigos metai: 2002

Rekonstravimo pradžios metai: 2003

Rekonstravimo pabaigos metai: 2008

Baigtumo procentas: 100 %

Aukštas: 1

Rūsų: Nėra

Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų

Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas

Dujos: Nėra

Viryklė: Nėra

Bendras plotas: 4751.77 kv. m

Pagrindinis plotas: 2016.11 kv. m

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 3419833 Eur

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 10 %

Atkuriamoji vertė: 3077792 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 616601 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-02-28

Kadastro duomenų nustatymo data: 2008-03-03

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: patalpa Nr. 1097-0033-8027:0002, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 1993-12-29 Priėmimo - perdavimo aktas

1995-11-23 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1487

Įrašas galioja: Nuo 1996-03-26

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810

Daiktas: patalpa Nr. 1097-0033-8027:0002, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97

2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217

2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217

Aprašymas: Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.

Įrašas galioja: Nuo 2016-03-29

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387

Daiktas: patalpa Nr. 1097-0033-8027:0002, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2015-03-12 Priėmimo - perdavimo aktas

2015-03-12 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-441

2016-03-04 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. NS-13500-249

Plotas: 651.56 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2016-05-24

Terminas: Nuo 2015-03-12 iki 2017-03-12

7.2.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "Profarma", a.k. 300868786

Daiktas: patalpa Nr. 1097-0033-8027:0002, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2013-04-17 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-809

2015-04-30 Susitarimas Nr. SN-13500-1041

Plotas: 65.87 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2015-06-19

Terminas: Iki 2017-04-08

7.3.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: UAB Baltymas, a.k. 302632382

Daiktas: patalpa Nr. 1097-0033-8027:0002, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2011-09-27 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1978

Plotas: 15.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2013-10-08

Terminas: Iki 2017-09-19

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

UAB "Vertkada", a.k. 126269140

Daiktas: patalpa Nr. 1097-0033-8027:0002, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2008-03-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Įrašas galioja: Nuo 2008-06-30

10.2.

Sumažintas rekonstruojant (daikto registravimas)

Daiktas: patalpa Nr. 1097-0033-8027:0002, aprašyta p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2008-05-14 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr.

(101)11.4-1153

Įrašas galioja: Nuo 2008-06-30

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 13/17082

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-08-08 12:06:29



NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-08-08 12:12:30

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/1911536
Registro tipas: Žemės sklypas
Sudarymo data: 2015-03-16
Adresas: Vilnius, V. A. Graičiūno g. 8
Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Žemės sklypas
Unikalus daikto numeris: 4400-3653-8224
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro
vietovės pavadinimas: 0101/0082:300 Vilniaus m. k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Statusas: Suformuotas padalijus daiktą
Daikto istorinė kilmė: Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 0101-0082-0079
Žemės sklypo plotas: 4.7616 ha
Užstatyta teritorija: 4.7616 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0
Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Indeksuota žemės sklypo vertė: 383101 Eur
Žemės sklypo vertė: 239438 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 160449 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-09-22
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data: 2014-09-22

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 1998-01-08 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 26-01
2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
Įrašas galioja: Nuo 2015-04-10

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1. Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912,
2010 m. birželio 18 d.
Įrašas galioja: Nuo 2015-04-10

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)
Plotas: 0.0086 ha
Įrašas galioja: Nuo 2015-04-10

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 1998-05-21 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 257 N01/98-15480

Plotas: 0.2528 ha

[rašas galioja: Nuo 2015-04-10

Terminas: Iki 2097-05-21

7.2.

Sudaryta subnuomos sutartis

Subnuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2002-11-06 Subnuomos sutartis Nr. 27/02

2002-11-06 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. -

[rašas galioja: Nuo 2015-04-10

Terminas: Iki 2095-11-05

7.3.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: UAB "Thermo Fisher Scientific Baltics", a.k. 122351387

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 1998-01-08 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 8 N01/98-14588

2001-02-22 Susitarimas Nr. K01/2001-24143

2006-10-20 Pirkimo - pardavimo sutartis

2007-12-12 Susitarimas Nr. K01/2007-1574

[rašas galioja: Nuo 2015-04-10

Terminas: Iki 2097-01-08

7.4.

Sudaryta panaudos sutartis

Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 1998-05-21 Panaudos sutartis Nr. 44 K01/98-15479

2013-08-09 Susitarimas Nr. 49SUN-(14.49.58.)-34

[rašas galioja: Nuo 2015-04-10

Terminas: Iki 2097-05-21

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. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)

Plotas: 2.524 ha

[rašas galioja: Nuo 2015-03-16

9.2.

XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)

Plotas: 0.7097 ha

[rašas galioja: Nuo 2015-03-16

9.3.

IX. Dujotiekių apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)

Plotas: 0.171 ha

[rašas galioja: Nuo 2015-03-16

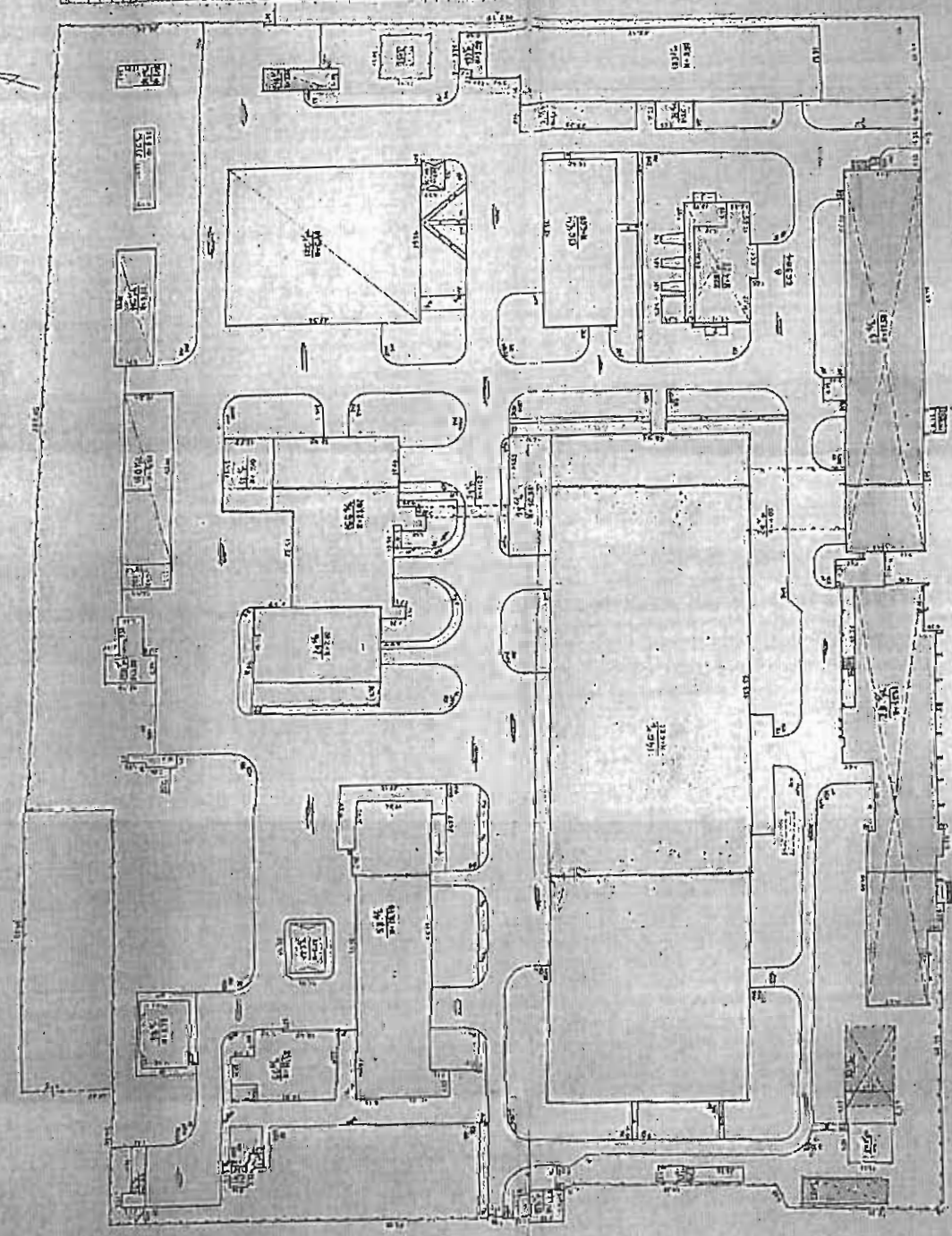
9.4.

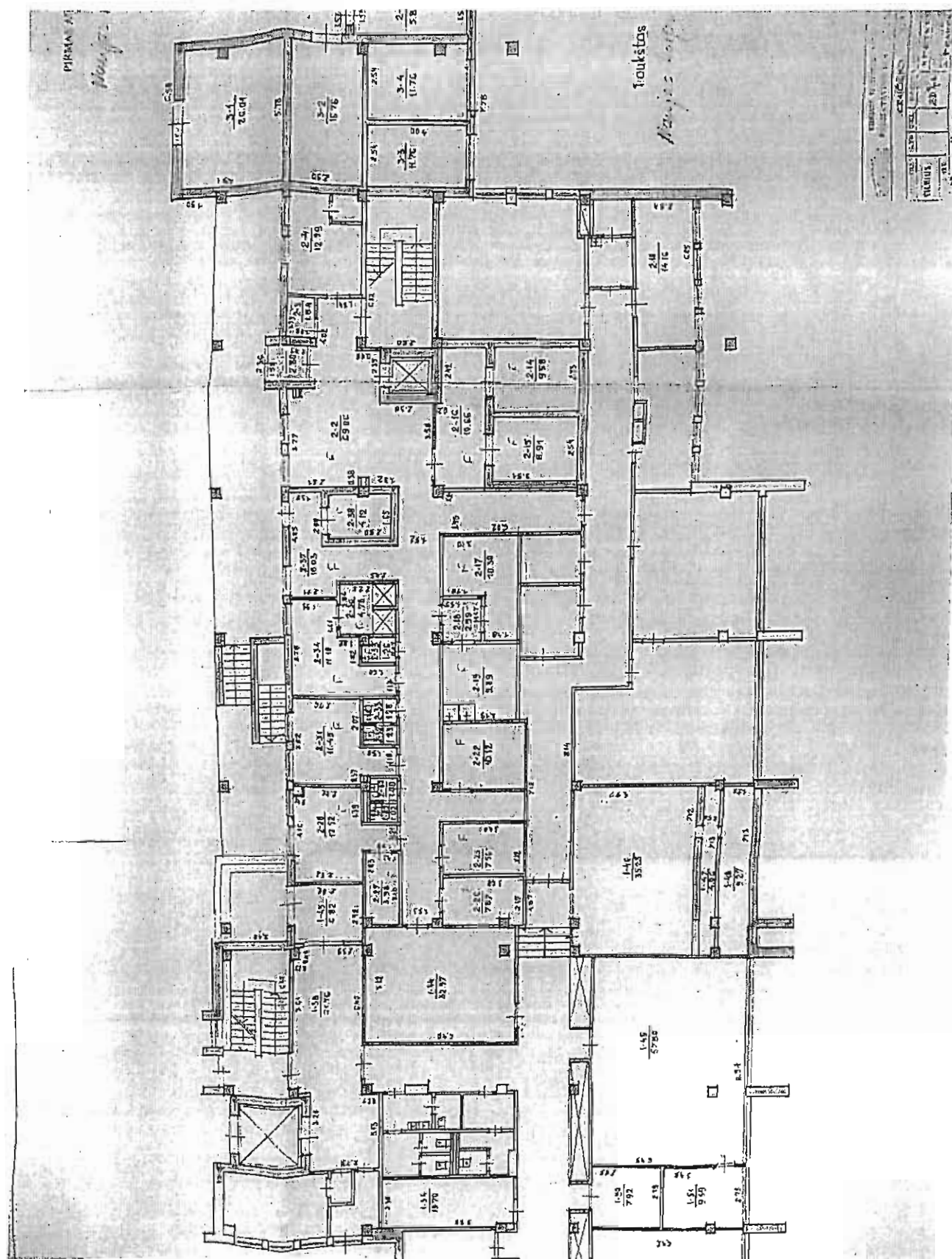
VI. Elektros linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3653-8224, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2015-02-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-326-(14.49.109.)

Passing Exposed

[illegible]

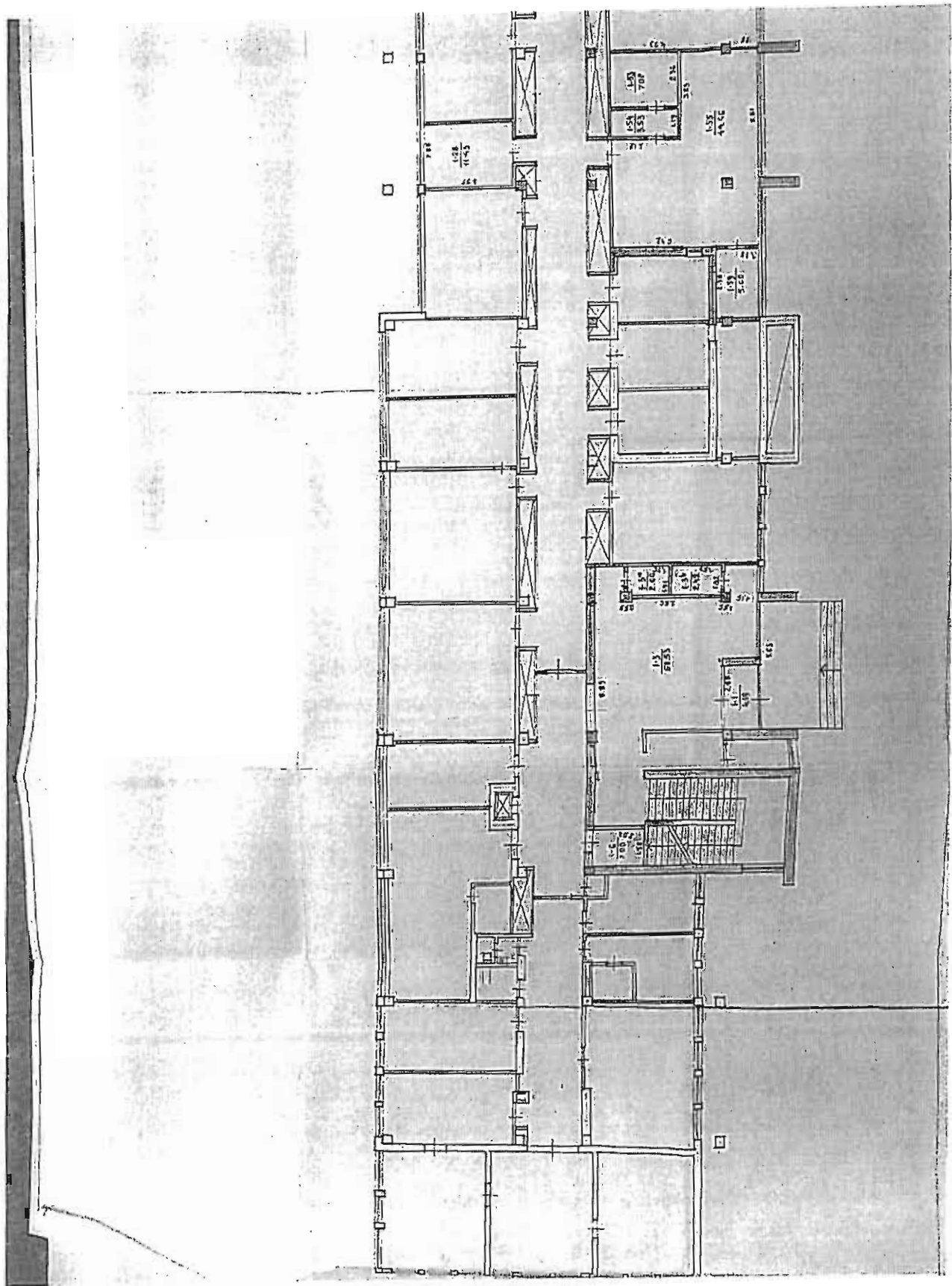


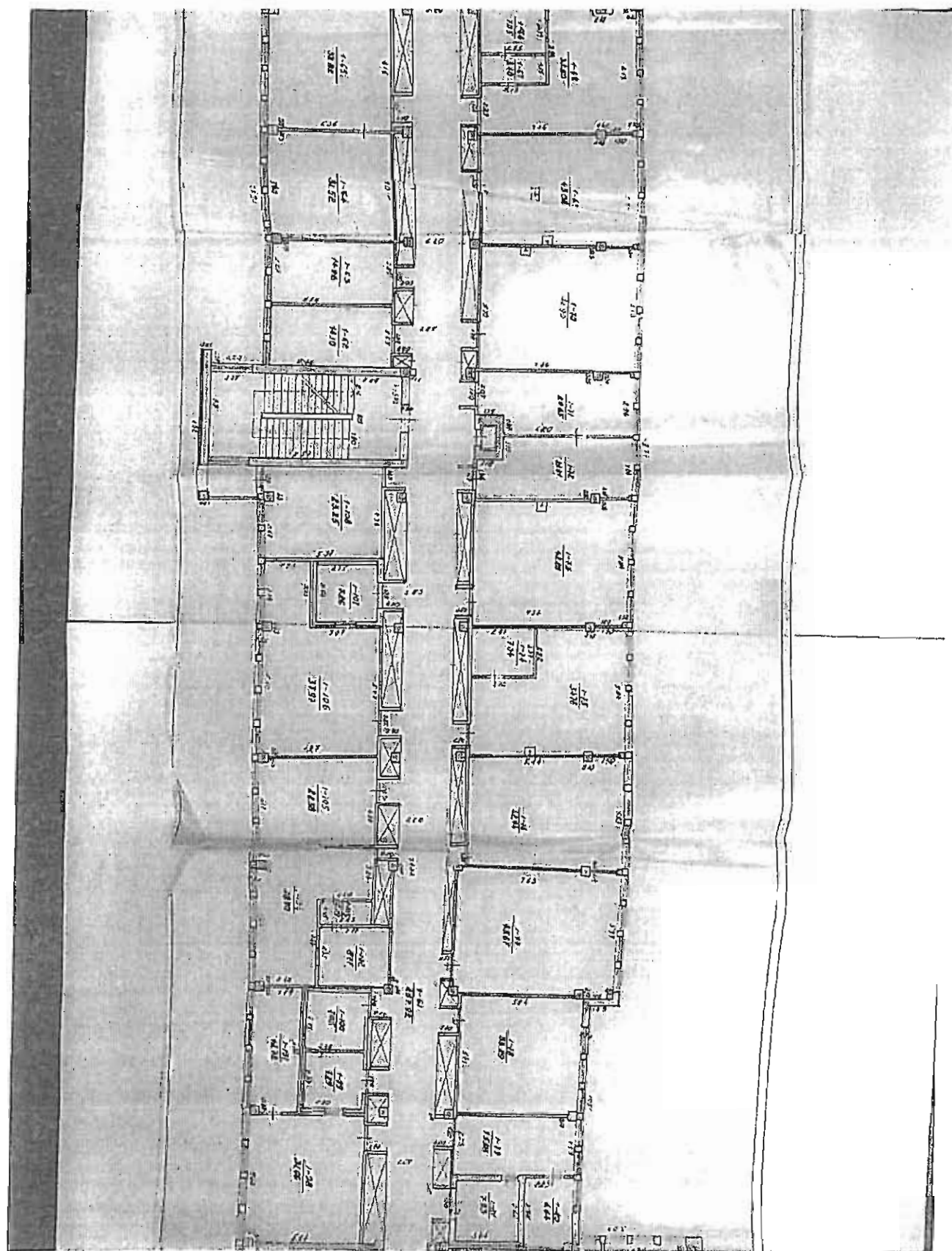
Wang, J. S. L.

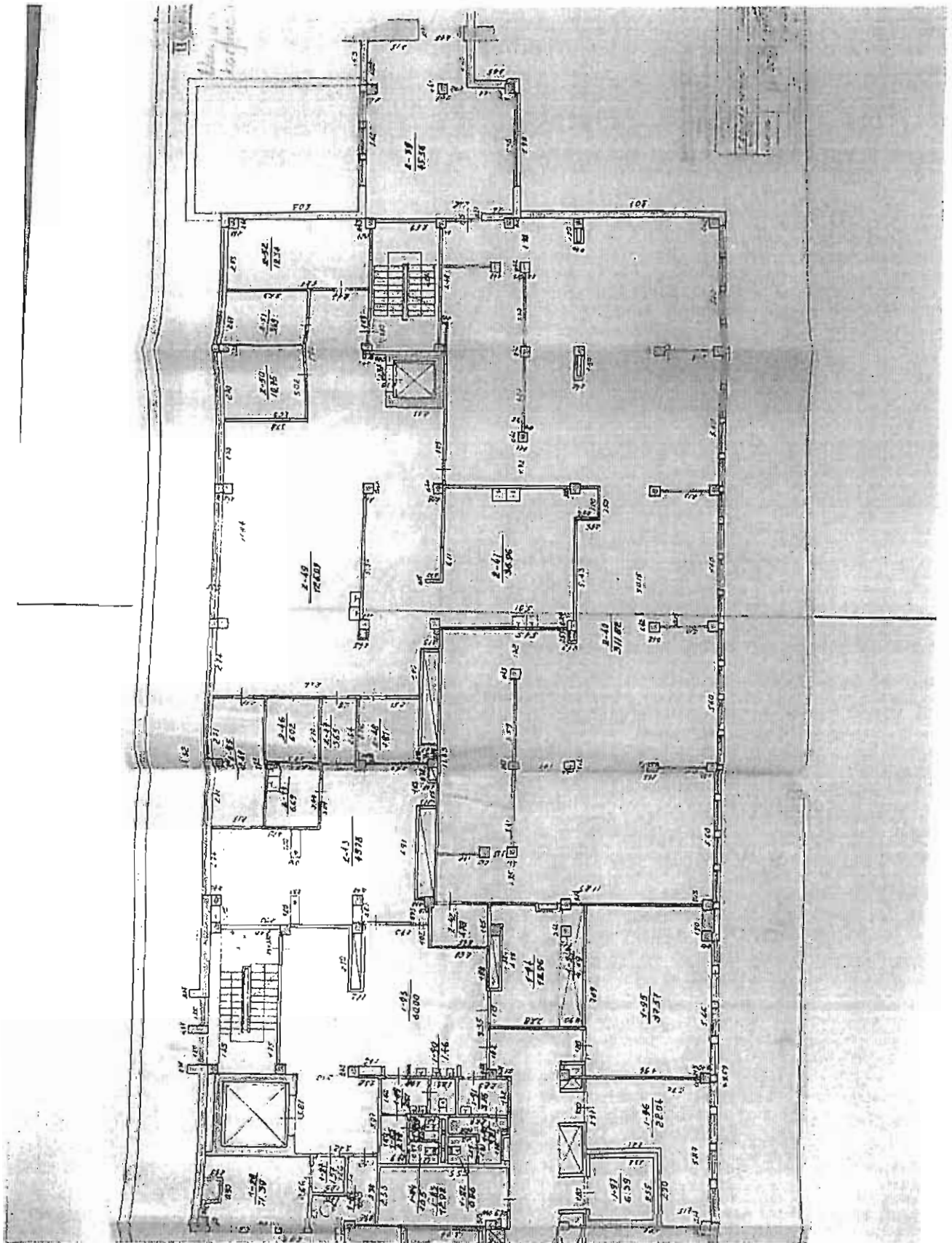
in aukstas

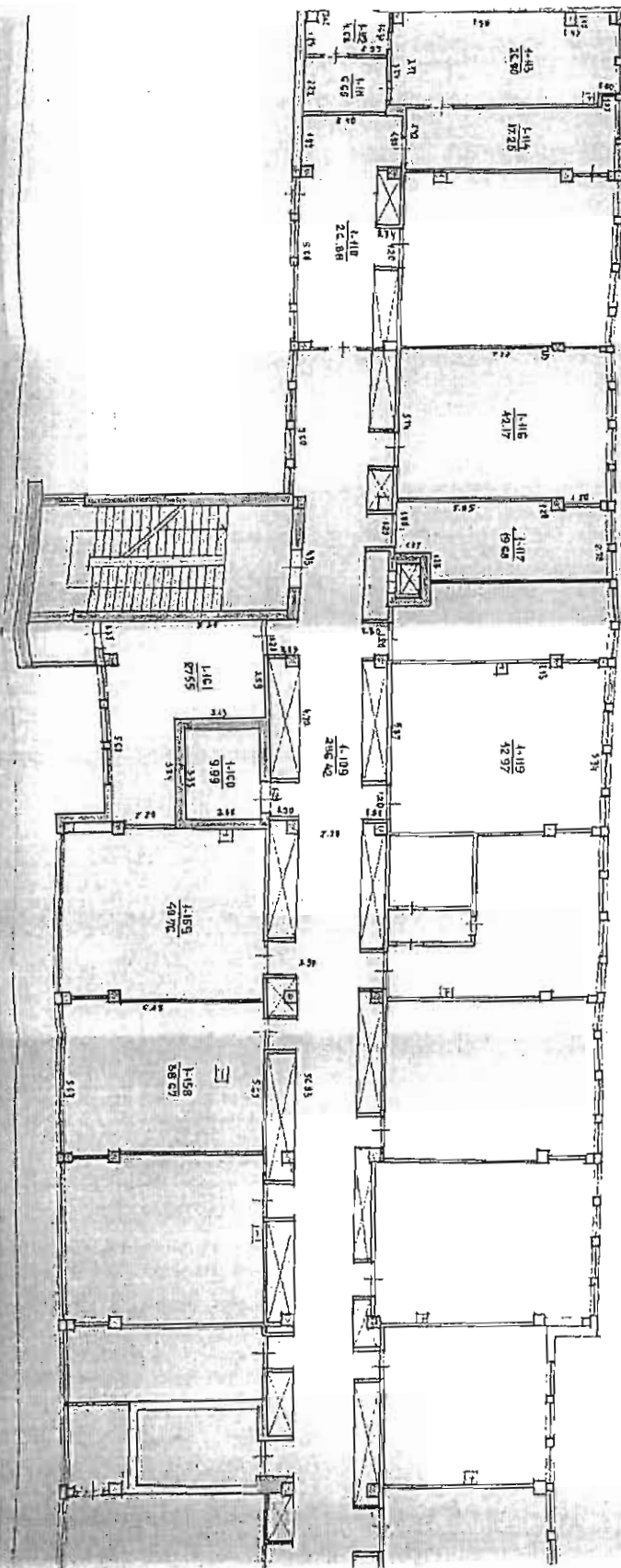
Wages 1000

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

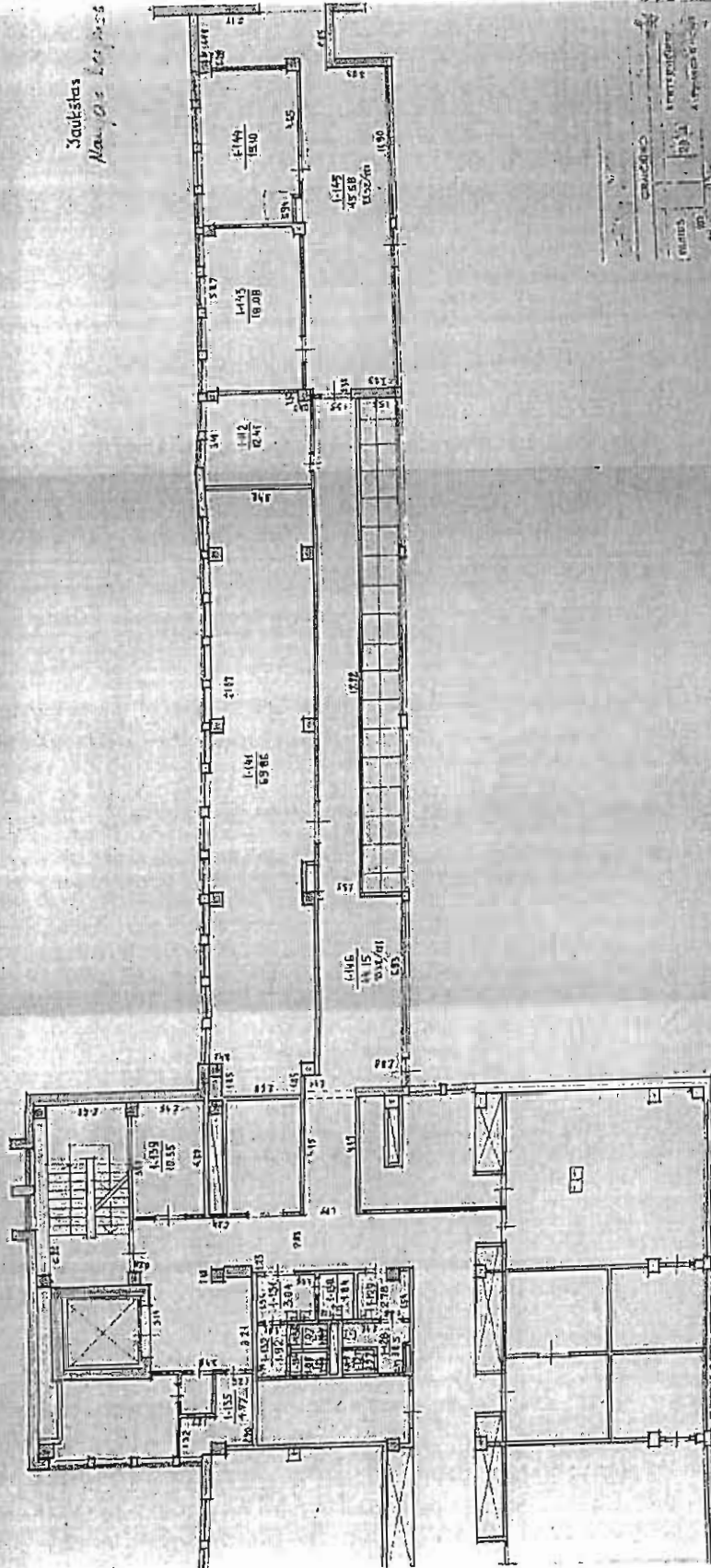




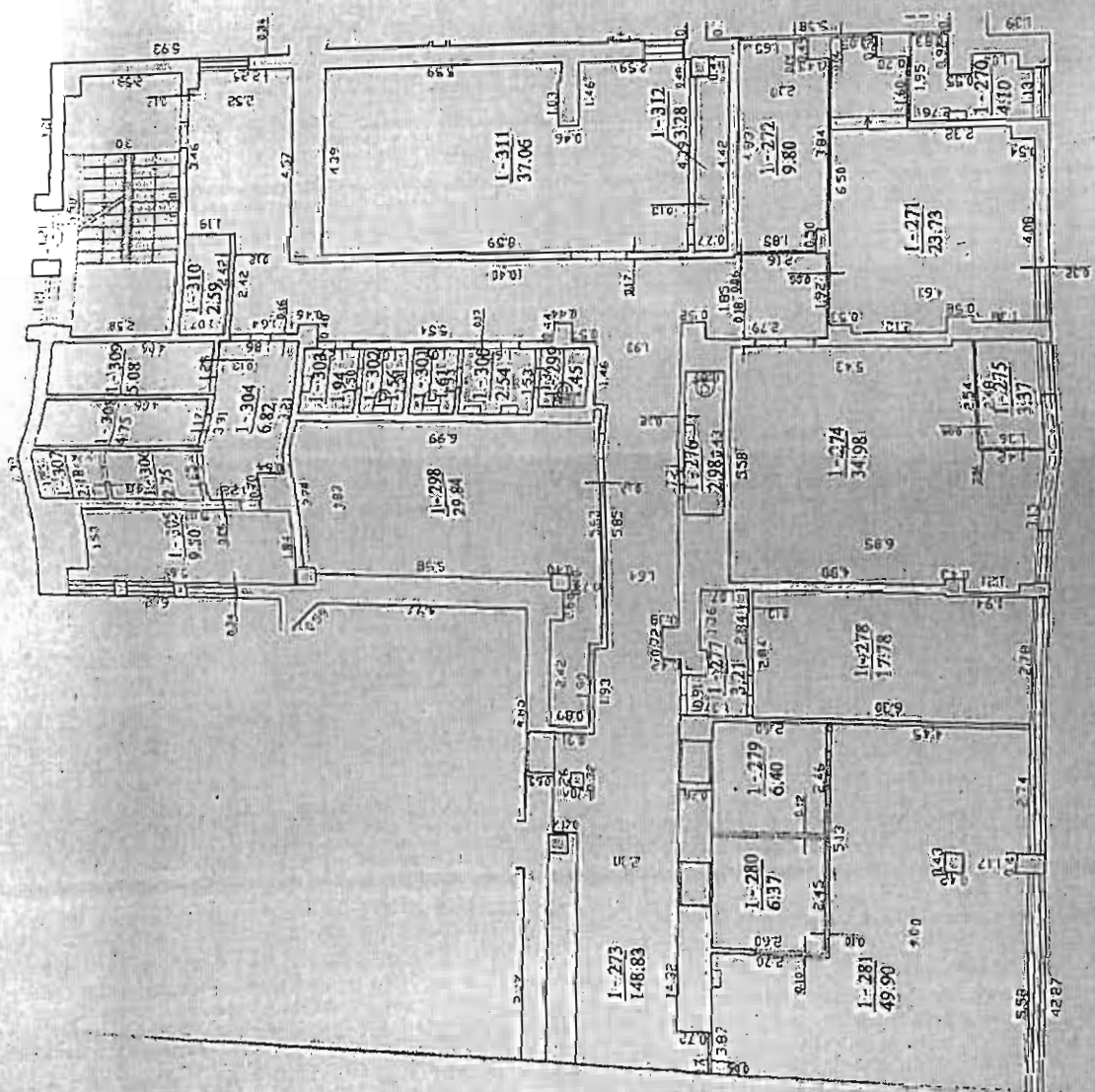




3 aukštai
 Naujoji Lietuva

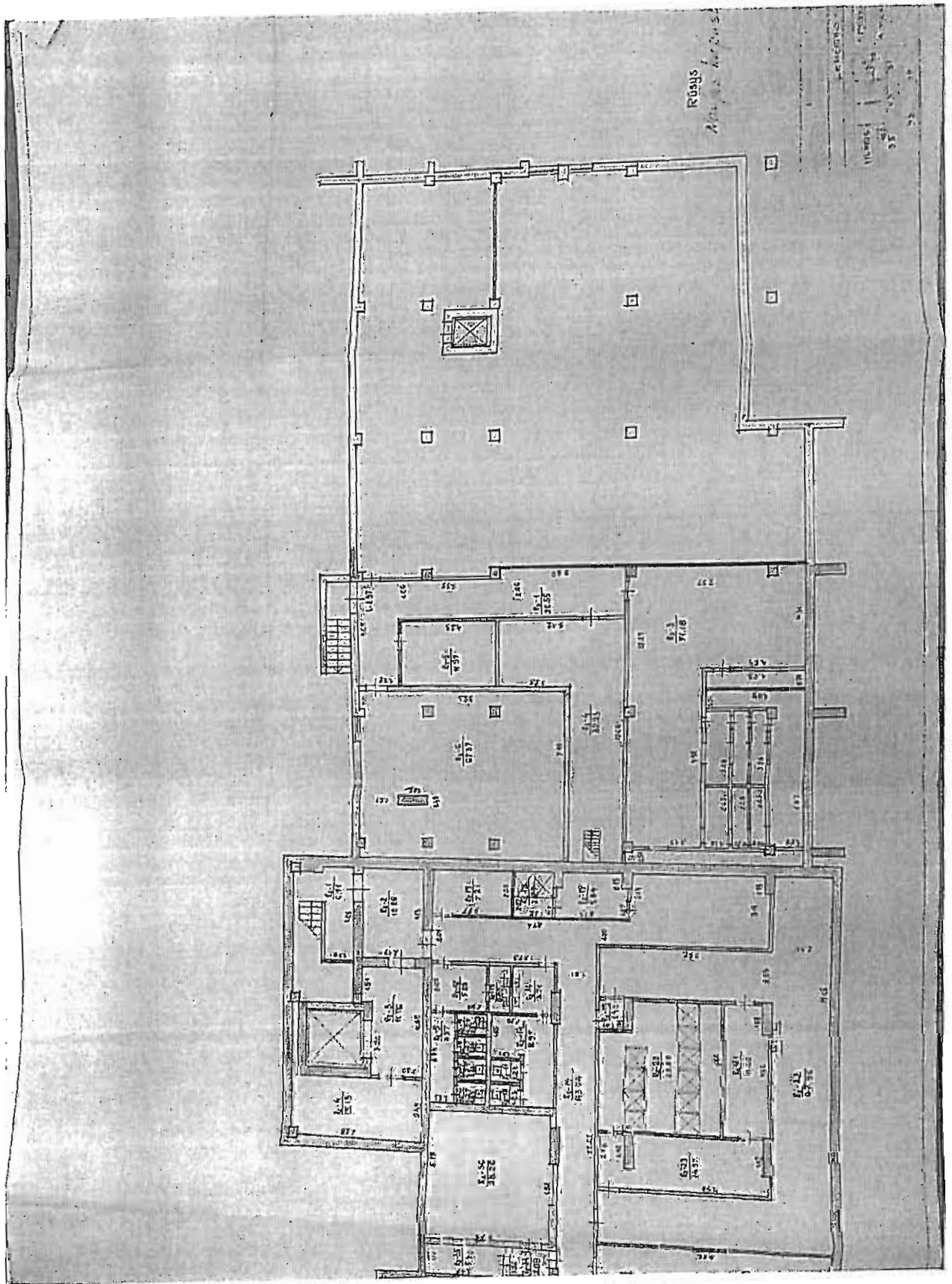


Nancy's Korjusa:



4-2

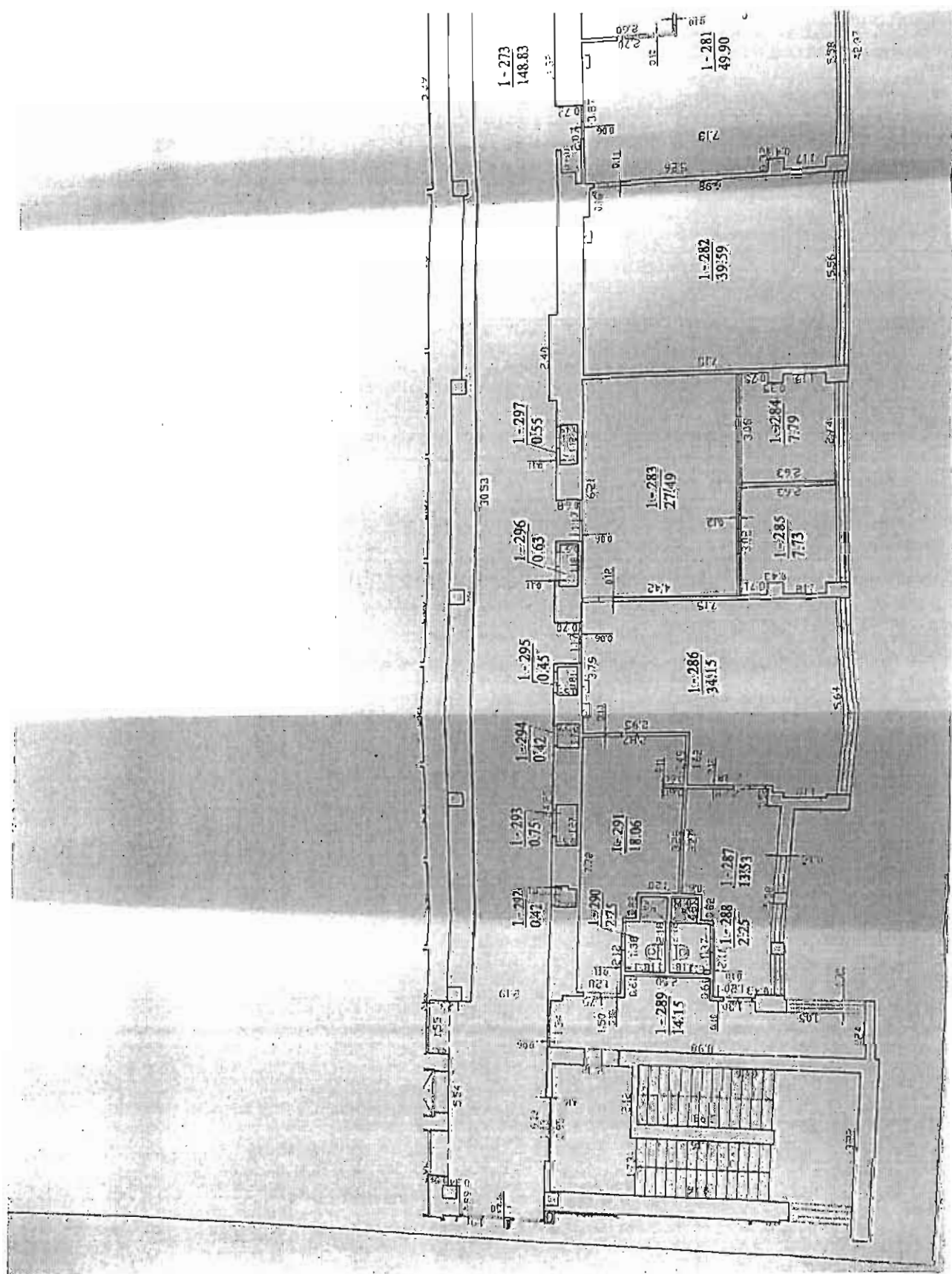
[illegible]



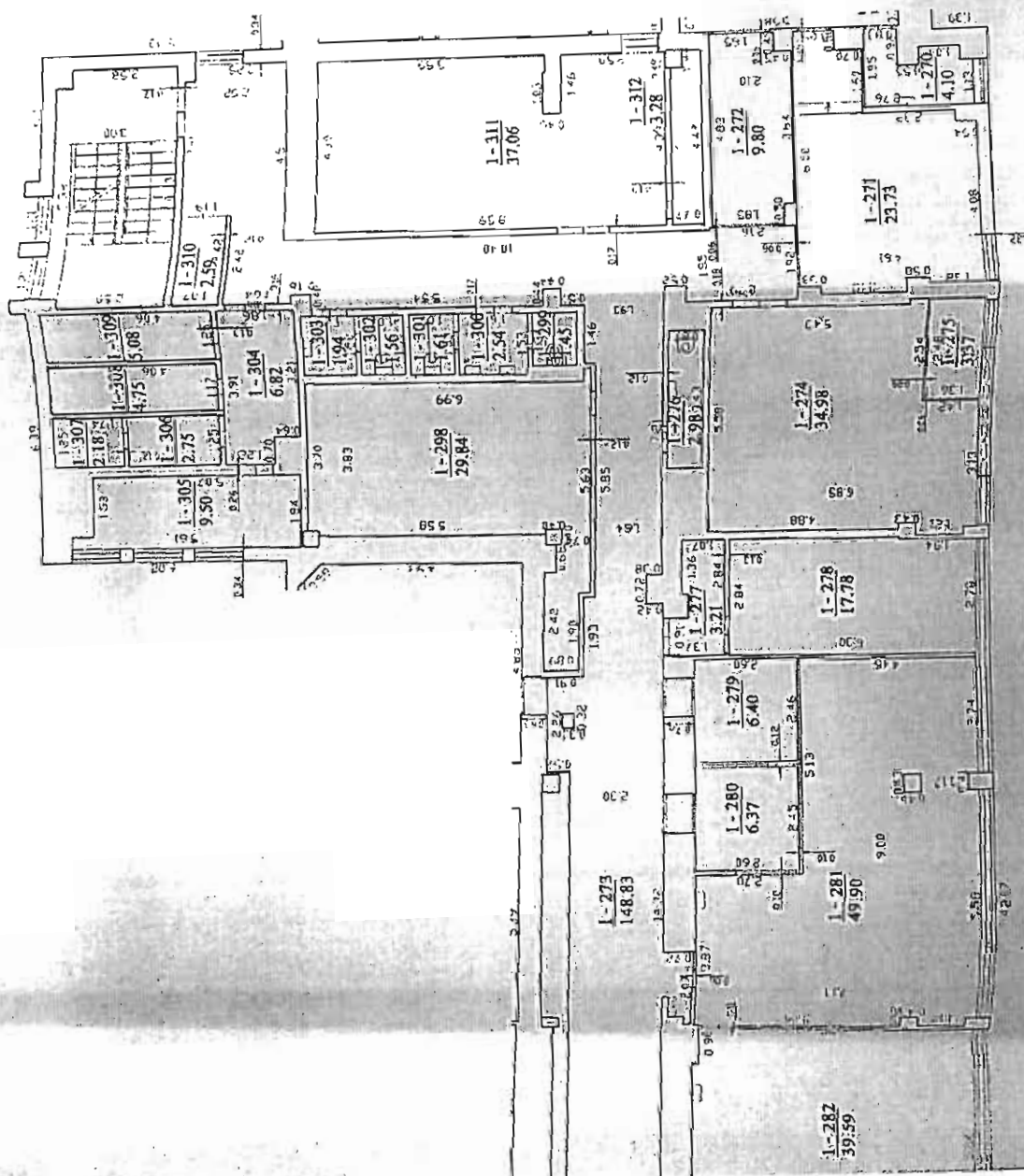
RUSS

100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200

100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200



KEIVIRIAS AUKŠTAS
Naujas korpusas



UAB "Veikla"			
Ligonis Nr. 910-A11, tel. 2003-06-12			
Projekto	V. Jurek	Architektas	Donas
Aprašas	D. Kulevskis	Architektas	Donas
Modifikas	D. Kulevskis	Architektas	Donas
Detektorius	O. Vellner	Architektas	Donas
KEIVIRIO AUKŠTO PLANAS			
Vidutinis m. m.			
Vilnius			
V. A. Grigaliūnas, 1			
Sudarytojas (2003.03.03)			
Klasifikuojamas dokumentas			
Puslapis 27/29			

Patalpos (buto) kadastro duomenys

Adresas: V. A. Graičiūno g. 8, Vilnius

Unikalus Nr. 1097-0033-8027:0002

Kadastro duomenys užfiksuoti 2008 m. kovo 3 d.

Paskirtis	Mokslo
Pavadinimas	Laboratorijos patalpos
Žymėjimas	2v
Objekto aprašymas	nuo R1-1 iki R1-6, R1-9, nuo R1-11 iki R1-17, nuo R2-1 iki R2-36, R3-1, nuo R3-3 iki R3-6, 1-1, 1-3, 1-3a, 1-3b, 1-6, 1-28, 1-34, 1-38 nuo 1-44 iki 1-55, 1-59, nuo 1-61 iki 1-108, nuo 1-110 iki 1-114, 1-116, 1-117, 1-119, 1-127, 1-132, 1-134, 1-135, 1-138, 1-139, nuo 1-141 iki 1-146, nuo 1-158 iki 1-161, nuo 1-270 iki 1-312, nuo 2-1 iki 2-5, 2-10, nuo 2-14 iki 2-19, 2-22, nuo 2-25 iki 2-38, nuo 2-39 iki 2-52, ir nuo 3-1 iki 3-4. su b.n.patalpa 1-109 (71/100 iš 236,42 kv.m, t.y.167,86 kv.m)

Aukštas	1	Rūsvis	Nėra
Kambarių skaičius		Rūsio plotas	
Bendras plotas m2	4751,77	Vertės mažinimo %	0,8
Gyvenamas plotas m2		Baigtumas %	100

Šildymas	Centrinis šildym. iš centr. sist
Vandentiekis	Miesto vandentiekis
Kanalizacija	Miesto kanalizacija
Dujos	Nėra
Karštas vanduo	Yra
Viryklė	Nėra
Vonios kambarys	Nėra

Pastato, kuriame yra patalpa (butas), duomenys

Paskirtis	Mokslo
Pavadinimas	Inžinerinis laboratorinis pastatas
Sienu medžiaga	Plytos
Unikalus pastato Nr.	1097-0033-8027
Žymėjimas	2C4p
Statybos pr.-pab. metai	1992-2002
Rekonstr. pr.-pab. metai	2003-2008
Centro koordinatės X/Y	6054799-573720
Aukštų skaičius	4
Bendras plotas m2	8675,94
Tūris m3	45091
Baigtumas %	100

Parėngė Matininkė

D. Kuklienė

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Tikrinio Direktoriaus

G. Poželiūnas

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)



Patalpos (buto) įkainojimas(perkainojimas)

Bylos Nr.: 13/17082-(2v)

2 forma

Adresas: V. A. Graičiūno g. 8, Vilnius

Statybos kainos indeksas

Vertės nustatymo data	Žymėjimas	Įrašavimas	Kasmetinis vert. maž. koef.	Kokybės balas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainų bazės ir indeksavimo Lt	Vidutinė vieneto sl. vertė po indeksavimo Lt	Aktualioji vertė Lt	Atkurti pastatų nuostatai (statybinė vertė) Lt	Atkurti pastatų nuostatai (statybinė vertė) Lt	Vidutinė rinkos vertė
2008-03-03	I	2v	0.8		Plošas m2	4751,77	NTK2008/imas	2485	11808000	10	10627000	3165000

Parengė: Maiminė
 Tiktino Direktorius
 D. Kubišienė
 (pareigos, parašas, v. pavardė, data)
 G. Pečiūnas
 (pareigos, parašas, v. pavardė, data)



Inžinerinis laboratorinis pastatas 2C4p vidaus plotų eksploikacija

Adresas: V. A. Graičiūno g. 8, Vilnius

Unikalus pastato Nr.: 1097-0033-8027

Unikalus patalpos/buto (2v) nr: 1097-0033-8027:0002

Kadastro duomenys užfiksuoti 2008 m. kovo 3 d.

Patalpos pažymėjimas plane			Patalpos pavadinimas	Bendras	Gyvenamosios paskirties patalpų plotai m2							Negyvenamosios paskirties patalpų plotai m2	
Ankšto Nr.	t sinibolis				Naudingas	Gyvenamas	iš to skaitinius		Pagalbinis nenaudingas	Rusų (pusro sių)	Garažų	Pagalbinis	Pagalbinis
	1	2					Verslo	g					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
R	R2	1	Koridorius	6,71									6,71
R	R2	2	Tambūras	10,28									10,28
R	R2	3	Koridorius	11,76									11,76
R	R2	4	Sandėlis	15,13									15,13
R	R2	5	Koridorius	3,57									3,57
R	R2	6	Tualetas	1,27									1,27
R	R2	7	Tualetas	1,27									1,27
R	R2	8	Tualetas	1,27									1,27
R	R2	9	Tualetas	1,27									1,27
R	R2	10	Tualetas	1,23									1,23
R	R2	11	Tualetas	1,24									1,24
R	R2	12	Koridorius	5,00									5,00
R	R2	13	Prausykla	2,00									2,00
R	R2	14a	San.mazgas	8,97									8,97
R	R2	14	Prausykla	3,71									3,71
R	R2	15	Pagalbinė patalpa	7,21									7,21
R	R2	16	Dušinė	3,27									3,27
R	R2	17	Dušinė	5,84									5,84
R	R2	18	Koridorius	143,04									143,04
R	R2	19	Koridorius	1,40									1,40
R	R2	20	Dušinė	28,88									28,88
R	R2	21	Priešdušinė	11,00									11,00
R	R2	22	Koridorius	67,96									67,96
R	R2	23	Koridorius	14,57									14,57
R	R2	24	Priešdušinė	10,06									10,06
R	R2	25	Koridorius	11,35									11,35
R	R2	26	Dušinė	30,64									30,64

1441048 4 1522492 2

2v

1097-0033-8027

2008-08-30

Puslapis 1 (iš viso 8)



9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
R	R2	27	Priešdušinė	7,40									7,40
R	R2	28	Persirengimo patalpa	19,95									19,95
R	R2	29	Dušinė	9,93									9,93
R	R2	30	Sandėlis	1,54									1,54
R	R2	31	Sandėlis	0,98									0,98
R	R2	32	Koridorius	24,82									24,82
R	R2	33	Vent.kamera	35,86									35,86
R	R2	34	Koridorius	2,09									2,09
R	R2	35	El.skydinė	5,30									5,30
R	R2	36	Dizefinė	28,26									28,26
R	R1	1	Koridorius	6,78									6,78
R	R1	2	Sandėlis	8,96									8,96
R	R1	3	Sandėlis	24,55									24,55
R	R1	4	Vent.kamera	73,17									73,17
R	R1	5	Vent.kamera	14,61									14,61
R	R1	6	Vent.kamera	15,75									15,75
R	R1	9	Šiluminis mazgas	35,00									35,00
R	R1	11	Vent.kamera	15,02									15,02
R	R1	12	Koridorius	17,85									17,85
R	R1	13	Sandėlis	29,91									29,91
R	R1	14	Vent.kamera	15,02									15,02
R	R1	15	Vent.kamera	81,36									81,36
R	R1	16	Vent.kamera	16,36									16,36
R	R1	17	Vent.kamera	17,54									17,54
R	R3	1	Koridorius	26,55									26,55
R	R3	3	Vent.kamera	71,18									71,18
R	R3	4	El.skydinė	32,23									32,23
R	R3	5	Sandėlis	11,97									11,97
R	R3	6	Šil.mazgas	67,37									67,37
1	1	1	Tambūras	4,19									4,19
1	1	3	Vestibulius	50,53									50,53
1	1	3a	Sandėlis	2,66									2,66
1	1	3b	Sandėlis	2,42									2,42
1	1	6	Sandėlis	3,00									3,00
1	1	28	Laboratorija	11,43								11,43	
1	1	34	Sandėlis	13,70									13,70
1	1	38	Koridorius	21,76									21,76

Puigėpis 2 (š. viso 6)

2006-06-30

1087-0033-8027

2v

1441048 4 1522492 2



10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	44	Sandēlis	32,97									32,97
1	1	45	Tambūras	6,82									6,82
1	1	46	Vent.kamera	35,23									35,23
1	1	47	Vent.kamera	4,06									4,06
1	1	48	Vent.kamera	9,27									9,27
1	1	49	Laboratorija	57,50								57,50	
1	1	50	Laboratorija	7,92								7,92	
1	1	51	Laboratorija	9,59								9,59	
1	1	52	Laboratorija	37,45								37,45	
1	1	53	Laboratorija	7,00								7,00	
1	1	54	Laboratorija	3,53								3,53	
1	1	55	Laboratorija	44,46								44,46	
1	1	59	Laboratorija	5,60								5,60	
1	2	1	Tambūras	2,80									2,80
1	2	2	Koridorius	69,06									69,06
1	2	3	Sandēlis	1,84									1,84
1	2	4	Sandēlis	12,99									12,99
1	2	5	Sandēlis	5,82									5,82
1	2	10	Elšķidne	14,16									14,16
1	2	14	Saldytuvas	9,58									9,58
1	2	15	Saldytuvas	8,91									8,91
1	2	16	Koridorius	10,66									10,66
1	2	17	Sandēlis	10,30									10,30
1	2	18	Koridorius	2,59									2,59
1	2	19	Plovykla	9,89									9,89
1	2	22	Sandēlis	10,12									10,12
1	2	25	Sandēlis	7,56									7,56
1	2	26	Sandēlis	7,87									7,87
1	2	27	Sandēlis	3,98									3,98
1	2	28	Puļšio patalpa	12,52									12,52
1	2	29	Tualetas	1,02									1,02
1	2	30	Prausykla	1,00									1,00
1	2	31	Kabinetas	11,45								11,45	
1	2	32	Tualetas	1,25									1,25
1	2	33	Prausykla	1,28									1,28
1	2	34	Rūbinė	11,10									11,10
1	2	35	Sandēlis	1,26									1,26

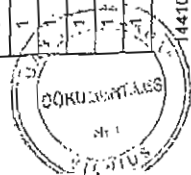
Puļšaps 3 (iš viso 8)

2008-06-30

1097-0033 9027

2v

1441048 4 1522492 2



11

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	36	Dužinė	4,70									4,70
1	2	37	Rūbinė	18,03									18,03
1	2	38	Kamera	4,12									4,12
1	3	1	Transformatorinė	26,01									26,01
1	3	2	Transformatorinė	18,76									18,76
1	3	3	Transformatorinė	11,76									11,76
1	3	4	Transformatorinė	11,76									11,76
2	1	61	Koridorius	267,92									267,92
2	1	62	Laboratorija	14,10								14,10	
2	1	63	Laboratorija	14,96								14,96	
2	1	64	Laboratorija	31,52								31,52	
2	1	65	Laboratorija	32,82								32,82	
2	1	66	Laboratorija	7,05								7,05	
2	1	67	Laboratorija	3,40								3,40	
2	1	68	Laboratorija	32,80								32,80	
2	1	69	Laboratorija	43,02								43,02	
2	1	70	Laboratorija	41,90								41,90	
2	1	71	Laboratorija	20,65								20,65	
2	1	72	Laboratorija	21,01								21,01	
2	1	73	Laboratorija	42,28								42,28	
2	1	74	Laboratorija	7,04								7,04	
2	1	75	Laboratorija	34,78								34,78	
2	1	76	Laboratorija	42,74								42,74	
2	1	77	Laboratorija	45,67								45,67	
2	1	78	Laboratorija	33,29								33,29	
2	1	79	Laboratorija	15,88								15,88	
2	1	80	Laboratorija	6,64								6,64	
2	1	81	Laboratorija	7,93								7,93	
2	1	82	Tualetas	0,96								0,96	
2	1	83	Sandelis	12,92								12,92	
2	1	84a	Tualetas	1,06								1,06	
2	1	84	Tualetas	1,05								1,05	
2	1	85	Koridorius	2,79								2,79	
2	1	86	Pagalbinė palatpa	4,85								4,85	
2	1	87	Koridorius	1,57								1,57	
2	1	88	Sandelis	11,39								11,39	
2	1	89	Frausykla	2,81								2,81	

Puslapis 4 (iš viso 8)

2000-06-30

1097-0033-8027

24

1522492 2

441048 4



12

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	1	90	Tualetas	1,46									1,46
2	1	91	Prausykla	3,16									3,16
2	1	92	Koridorius	3,21									3,21
2	1	93	Koridorius	60,00									60,00
2	1	94a	Spinta	4,49									4,49
2	1	94	Laboratorija	12,96									12,96
2	1	95	Laboratorija	37,57									37,57
2	1	96	Laboratorija	22,04									22,04
2	1	97	Laboratorija	6,39									6,39
2	1	98	Laboratorija	31,06									31,06
2	1	99	Laboratorija	7,29									7,29
2	1	100	Laboratorija	7,05									7,05
2	1	101	Kompresorinė	12,72									12,72
2	1	102	Laboratorija	8,77									8,77
2	1	103	Laboratorija	2,79									2,79
2	1	104	Laboratorija	28,90									28,90
2	1	105	Laboratorija	22,38									22,38
2	1	106	Laboratorija	37,97									37,97
2	1	107	Laboratorija	7,26									7,26
2	1	108	Laboratorija	23,25									23,25
2	2	39	Koridorius	45,36									45,36
2	2	40	Salė	311,82									311,82
2	2	41	Virtuvė-plovykla	36,96									36,96
2	2	42	Sandėlis	4,78									4,78
2	2	43	Svetainė	45,73									45,73
2	2	44	Plovykla	6,69									6,69
2	2	45	Sandėlis	12,47									12,47
2	2	46	Sandėlis	6,02									6,02
2	2	47	Koridorius	3,63									3,63
2	2	48	Sandėlis	7,81									7,81
2	2	49	Virtuvė	125,09									125,09
2	2	50	Sandėlis	10,75									10,75
2	2	51	Kabinetas	9,69									9,69
2	2	52	Konditerija	19,34									19,34
2	1	110	Koridorius	26,88									26,88
2	1	111	Laboratorija	6,60									6,60
2	1	112	Laboratorija	4,68									4,68

13

Puslapis 5 (iš viso 8)

2008-06-30

1097-0033-8027

2v

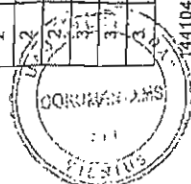
2

1441048

4

1522492

2



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3	1	113	Laboratorija	26,80								26,80	
3	1	114	Laboratorija	17,25								17,25	
3	1	116	Laboratorija	42,17								42,17	
3	1	117	Laboratorija	19,68								19,68	
3	1	119	Laboratorija	42,97								42,97	
3	1	127	Tualelas	0,97									0,97
3	1	128	Tualelas	3,05									3,05
3	1	129	Prausykla	2,78									2,78
3	1	130	Tualelas	1,84									1,84
3	1	131	Prausykla	3,04									3,04
3	1	132	Koridorius	1,92									1,92
3	1	134	Tualelas	1,08									1,08
3	1	135	Sandėlis	4,77									4,77
3	1	138	Tualelas	1,07									1,07
3	1	139	Sandėlis	10,35									10,35
3	1	141	Vent kamėra	69,86									69,86
3	1	142	Laboratorija	12,41								12,41	
3	1	143	Laboratorija	18,06								18,06	
3	1	144	Laboratorija	18,10								18,10	
3	1	145	Koridorius	45,58									45,58
3	1	146	Koridorius	44,15									44,15
3	1	158	Laboratorija	38,67								38,67	
3	1	159	Laboratorija	40,76								40,76	
3	1	160	Laboratorija	9,99								9,99	
3	1	161	Laboratorija	27,55								27,55	
4	1	270	Valytojos patalpa	4,10									4,10
4	1	271	Rūbinė	23,73									23,73
4	1	272	Medžiagų šiluzas	9,80									9,80
4	1	273	Koridorius	148,83									148,83
4	1	274	Vandens tuošimo patalpa	34,98									34,98
4	1	275	Kabinetas	3,37								3,37	
4	1	276	Valytojos patalpa	2,98									2,98
4	1	277	Koridorius	3,21									3,21
4	1	278	Kabinetas-serverinė	17,78								17,78	
4	1	279	Laboratorija	6,40								6,40	
4	1	280	Laboratorija	6,37								6,37	
4	1	281	Proceso kontrolės patalpa	49,90								49,90	
1441048	4	1522492	2	2v		1097-0003-8027			2008-08-30				Puolapis 6 (iš viso 8)



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4	1	282	Proceso kontrolės patalpa	39,59								39,59	
4	1	283	Proceso kontrolės patalpa	27,49								27,49	
4	1	284	Kabinetas	7,79								7,79	
4	1	285	Kabinetas	7,73								7,73	
4	1	286	Poilsio patalpa	34,15									34,15
4	1	287	Rūbinė	13,53									13,53
4	1	288	San.mazgas	2,25									2,25
4	1	289	Rūbinė	14,15									14,15
4	1	290	San.mazgas	2,25									2,25
4	1	291	Rūbinė	18,06									18,06
4	1	292	Pagalbinė patalpa	0,42									0,42
4	1	293	Pagalbinė patalpa	0,75									0,75
4	1	294	Pagalbinė patalpa	0,42									0,42
4	1	295	Pagalbinė patalpa	0,45									0,45
4	1	296	Pagalbinė patalpa	0,63									0,63
4	1	297	Pagalbinė patalpa	0,55									0,55
4	1	298	Vent.kamera	29,84									29,84
4	1	299	Tuiletas	1,45									1,45
4	1	300	Prausykla	2,54									2,54
4	1	301	Tuiletas	1,61									1,61
4	1	302	Tuiletas	1,56									1,56
4	1	303	Prausykla	1,94									1,94
4	1	304	Koridorius	6,82									6,82
4	1	305	Cheminių medžiagų sandėlis	9,50								9,50	
4	1	306	Cheminių medžiagų sandėlis	2,75								2,75	
4	1	307	Cheminių medžiagų sandėlis	2,18								2,18	
4	1	308	Cheminių medžiagų sandėlis	4,75								4,75	
4	1	309	Cheminių medžiagų sandėlis	5,08								5,08	
4	1	310	Persirengimo patalpa	2,59									2,59
4	1	311	Vandens ruošimo patalpa	37,06									37,06
4	1	312	Pagalbinė patalpa	3,28									3,28



1441048 4 1522492 2

2v

1087-0033-8027

2008-09-30

Puėlėpis 7 (iš viso 8)

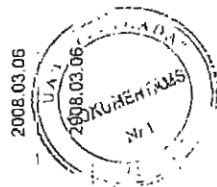
15

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Iš viso (243 patalp.)				4751,77								2016,11	2735,66
Buto(patalpos) bendro naudojimo patalpos													
3	Kondorius 1-109 71/100 dalis iš 236,42			167,86									167,86
Iš viso priklausinių ir bendro naudojimo patalpų				167,86									167,86

Parengė Malūninkė
(parėngos, paraba, v. parvada, data)

Tikrinio Direktorius
(parėngos, parėsis, v. parvada, data)

D. Kuklienė
G. Pečeliūnas



16

Puslapis 8 (iš viso 8)

2008.06.30

1067-0033-8027

2v

144104B 4 1522492 2

SUSITARIMAS

del 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 44 K01/98-15479 dalinio pakeitimo

2013 m. sausio 31 d., Vilnius

Nr. 49SUN-(14.49.58.)-34

IP3-40000-1840
2013-08-05

Mes, Lietuvos Respublika, valstybės kodas - 111105555, atstovaujama Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, įstaigos kodas - 188704927, esančios Gedimino pr. 19, Vilniaus mieste, už kurią pagal Nacionalinę žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. birželio 29 d. įgaliojimą „Dėl sprendimų disponuojant valstybine žeme priėmimo, bendraturčio teisių įgyvendinimo ir kitų funkcijų vykdymo“ Nr. 1I-(1.9)-1083, veikia Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėja Jūratė Riaubiškienė, toliau vadinama **Panaudos davėju**, ir Vilniaus Universitetas, įmonės kodas - 211950810, buveinės adresas - Universiteto g. 3, Vilnius, kurį atstovauja laikinai einantis rektoriaus pareigas akademinių reikalų prorektorius Kęstutis Dubnikas, veikiantis pagal 2013-05-27 Vilniaus universiteto įsakymą Nr. P-2735, toliau vadinamas **Panaudos gavėju**, remdamiesi Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2013 m. liepos 29 d. įsakymu Nr. 49VI-(14.49.2.)-1085,

s u s i t a r i m a s:

1. Iš dalies pakeisti 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. 44 K01/98-15479, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre (kadastro Nr. 0101/0082:79, unikalus Nr. 0101-0082-0079, reg. Nr. 1/26464), taip:

1.1. vietoje „Biotechnologijos institutas, atstovaujamas direktoriaus Algimanto Pauliukonio, veikiančio pagal statutą, 1195938 (įmonės kodas), A. V. Graičiūno g. 8, Vilnius (gyvenamosios vietos ar buveinės adresas)“ įrašant „Vilniaus Universitetas, įmonės kodas - 211950810, buveinės adresas - Universiteto g. 3, Vilnius, kurį atstovauja laikinai einantis rektoriaus pareigas akademinių reikalų prorektorius Kęstutis Dubnikas, veikiantis pagal 2013-05-27 Vilniaus universiteto įsakymą Nr. P-2735, toliau vadinamas Panaudos gavėju“.

1.2. 10 punktą išdėstant taip:

„10. Vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių zonų žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ - 248386 (du šimtai keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai trys šimtai aštuoniasdešimt šeši) Lt.“

2. Šį susitarimą Panaudos gavėjas savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

3. Šis susitarimas yra neatskiriama 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutarties Nr. 44 K01/98-15479 dalis.

4. Susitarimas surašytas dviem vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas Vilniaus miesto skyriuje, antras išduodamas Panaudos gavėjui.

Šalių parašai:



(Panaudos davėjas, vardas pavardė, parašas)

Edvardas Kleinauskas, tel. (8 5) 277 9240



(Panaudos gavėjas, vardas pavardė, parašas)

Sandra Trumpulytė
VU Teisės skyriaus
leisininkė

VU EPD



NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
VILNIAUS MIESTO SKYRIAUS
VEDĖJAS

ĮSAKYMAS

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 0101/0082:79)
VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. A. V. GRAIČIŪNO G. 8, DALIES
PANAUDOS SUTARTIES DALINIO PAKEITIMO

2013 m. *liepos* *29* d. Nr. 49V[-(14.49.2.)-1085
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.8 str., 6.558 str. 2 d., Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2010, Nr. 72-3616) 8 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimu Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 1995, Nr. 94-2104; 2009, Nr. 76-3135), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žin., 1999, Nr. 21-597; 2002, Nr. 102-4574), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 631 „Dėl sutikimo reorganizuoti Biochemijos institutą, Biotechnologijos institutą ir Matematikos ir informatikos institutą“ (Žin., 2010, Nr. 62-3068), tenkindama Vilniaus universiteto 2013-04-10 prašymą Nr. 40000-(131-886):

1. N u s t a t a u 6609 kv. m ploto žemės sklypo dalies (kadastrinis Nr. 0101/0082:79) Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 8, vidutinę rinkos vertę, apskaičiuotą pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių zonų žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ - 248386 (du šimtai keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai trys šimtai aštuoniasdešimt šeši) Lt.

2. P r i p a ž i s t u, kad Biotechnologijos instituto pagal 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. 44 K01/98-15479 turėtos teisės ir pareigos pereina Vilniaus universitetui.

3. P a v e d u nustatyta tvarka parengti 1998-05-21 valstybinės žemės panaudos sutartį Nr. 44 K01/98-15479 papildomo susitarimo su Vilniaus universitetu projektą bei teikti jį pasirašyti.

Vedėja



Jūratė Riaubiškienė

Parengė

Ėgijus Kleinauskas

Investuotojų reikalaujamo pelningumo vidurkis

Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, žodžiu atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (UAB „Inreal valdymas, buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 20-30 proc. ribose. Apklausos rezultatai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Administracinės (mokslo), sandėliavimo paskirties pastatų/ patalpų, esančių senos statybos (1950-1999) pastatuose Vilniaus mieste investuotojų reikalaujamas pelningumas, proc. nuo bendrųjų pajamų.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vilnius							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	26	25,5	24	23	22	21,5	18
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	31	29	28	26	25	22
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	38	36,5	34	33	30	28,5	28
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
UAB „Inreal valdymas“							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	25	24	24	23	22	21	17
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	33	30	29	25	24	21
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	39	42	36	35	28	27	27
UAB „Inservis“ (buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“)							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	27	27	24	23	22	22	19
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	29	28	27	27	26	23
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	37	31	32	31	32	30	29

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių nustatymas

Atsižvelgiant į didžiųjų Lietuvos miestų ir kitų miestų rinkos sąlygų skirtumus yra išskiriamos dvi kategorijos: Didžiuosiuose Lietuvos miestuose nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis; ir visos Lietuvos teritorijoje nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis.

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių santykis Lietuvos didžiųjų miestų rinkoje nustatytas žodžiu apklausiant didžiausių Lietuvos bankų atstovus (bankų vadybininkus) ir UAB "Inreal" analitikus. Apklausa vykdoma kasmet, jau daugiau nei 10 metų, ataskaitoje pateikiami 10 metų apklausos duomenys. Suvestiniai duomenys pateikiami lentelėje, ataskaitoje duomenys buvo pateikti grafine išraiška (grafiku).

Didžiųjų Lietuvos miestų apklausos duomenys

Nuosavo kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	38	34	33	65	60	54	49	44	41	41	41
AB SEB bankas	37	32	32	63	59	53	47	43	40	40	40
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	36	32	31	64	58	52	-	42	41	41	41
UAB Medicinos bankas	32	28	28	55	51	46	41	37	35	35	35
AB Šiaulių bankas	31	28	27	54	50	45	41	37	40	40	40
AB Ūkio bankas	35	30	-	61	55	50	45	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	32	29	28	56	52	46	42	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	35	30	30	59	53	-	45	39	40	40	40
„Swedbank“, AB	36	31	31	62	58	52	47	41	40	40	40
UAB „Inreal“ analitikai	34	30	30	-	56	50	45	41	40	40	40
Vidurkis	35	30	30	60	55	50	45	40	40	40	40

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Skolinto kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	62	66	67	35	40	46	51	56	59	59	59
AB SEB bankas	64	68	68	37	41	47	53	57	60	60	60
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	64	68	69	36	42	48	-	58	59	59	59
UAB Medicinos bankas	68	72	72	45	49	54	59	63	65	65	65
AB Šiaulių bankas	69	72	73	46	50	55	59	63	60	60	60
AB Ūkio bankas	65	70	-	39	45	50	55	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	68	71	72	44	48	54	58	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	65	70	70	41	47	-	55	61	60	60	60
„Swedbank“, AB	64	68	69	38	42	48	53	59	60	60	60
UAB „Inreal“ analitikai	66	70	70	-	44	50	55	59	60	60	60
Vidurkis	65	70	70	40	45	50	55	60	60	60	60

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Pajamų metodo skaičiavimų seka

n – objektas sąraše;
m – periodas (metai).

Objekto charakteristikos:

S_n – objekto nuomotinas plotas (kv.m);

P_n – objekto nuomos kaina (Eur/kv.m/mėn.);

R – visų objektų metinė pajamos ($R=R_1+\dots+R_n$);

R_n – n objekto metinės pajamos ($R_n=12*S_n*P_n$) (Eur);

R_m – objektų metinės pajamos (Eur) m periode ($R_m=R_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$.

D – diskonto norma ($D=(D_a*D_c)+(D_b*D_d)$) (proc.);

D_m – diskonto norma (proc.) m periode ($D_m=(D^m)$)

D_a – nuosavų lėšų dalis (proc.);

D_b – skolintų lėšų dalis (proc.);

D_c – nuosavo kapitalo kaštai (proc.);

D_d – skolinto kapitalo kaštai (proc.).

A_m – nuomos augimas periodu m (proc.);

B – draudimas (Eur);

B_m – draudimas (Eur) m periode. ($B_m=B_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

C – NT mokestis (Eur);

C_m – NT mokestis (Eur) m periode $C_m=C*(1+A_1)*(1+A_2)*(1+A_3)\dots$;

$D_{\check{z}}$ – žemės mokestis (Eur);

$D_{\check{z}m}$ – žemės mokestis (Eur) m periode ($D_{\check{z}m}=D_{\check{z}}$);

E – turto valdymo išlaidos ($E=R*e$) (Eur);

e – turto valdymo išlaidos (proc.);

E_m – turto valdymo išlaidos (Eur) m periode ($E_m=E_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

F – atidėjimai kapitaliniam remontui ($F=R*f$) (Eur);

f – atidėjimai kapitaliniam remontui (proc.);

F_m – atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur) m periode ($F_m=F_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

G – negautos pajamos ($G=R*g$) (Eur);

g – negautos pajamos (proc.);

G_m – negautos pajamos (Eur) m periode ($G_m=G_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

H_m – grynosios pajamos (Eur) m periode ($H_m=R_m-B_m-C_m-D_{\check{z}m}-E_m-F_m-G_m$).

K – kapitalizacijos norma (proc.) ($K=D-A_5$);

I – objekto vertė penktais metais (Eur) ($I=H_5/K$; kai $i=0$ arba $I=(H_5/K)-i$; kai $i>0$);

i – objekto pardavimo sąnaudos (Eur);

J – grynosios ir išėjimo pajamos penktais metais (Eur) ($J=I+H_5$);

L_5 – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) penktame periode ($L_a=J*D_5$); kai $m=5$;

L_m – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) m periode ($L_m=H_m*D_m$); kai $m<5$;

V – objekto vertė (Eur) ($V=L_1+L_2+L_3+L_4+L_5$).

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.16/07-616

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810

VERTINAMAS TURTAS: SANDĖLIS, ESANTIS VALSTYBINIO ŽEMĖS SKLYPO DALYJE

TURTO BUVIMO VIETA: VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. V. A. GRAIČIŪNO G. 20

VERTINIMO DATA: 2016-08-03

TURTO VERTINTOJAS: TOMAS BRAZIONIS

Ataskaitoje yra 72 lapai ir 28 priedų lapai, iš viso 65 lapai.

Parengti du ataskaitos egzemplionai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.



ATASKAITOS NR. 16/07-616 SANTRAUKA

Užsakovas, asmens kodas	VŠĮ Vilniaus universitetas, a.k. 211950810				
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“				
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel: (8-5)2687000				
Vertinamas turtas	Sandėlis, esantis valstybinio žemės sklypo dalyje				
Turto adresas	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 20				
Vertės nustatymo data	2016-08-03				
Turto apžiūros data	2016-08-03				
Ataskaitos surašymo data	2016-08-12				
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)				
Valstybinio žemės sklypo, kuriame yra vertinamas pastatas, individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha	
Žemės sklypas/ Kita (Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos)	0101-0082-0133	0101/0082:133 Vilniaus m. k.v.	1/39958	4.6531 ha	
Vertinama dalis	0,3396 ha				
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Savininkas	45951/46531 dalis žemės sklypo - LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Registravimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 2000-05-29, Nr. 1832-01				
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927 (Plotas: 3.7797 ha)				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042. (Plotas: 1.6114 ha); Kelio servilutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis): Servilutas iki transformatorinės pastotės įrenginių sklypo daliai, žemės sklypo plane pažymėti linijomis ir skaičiais 4, 116, 115, 114, 23, 102, 105, 117. (Plotas: 0.029 ha); Kiti servilutai (tarnaujantis) Geležinkelio ruožui sklypo daliai, žemės sklypo plane pažymėti linijomis ir skaičiais 14, 15, 118, 119, 20, 120. (Plotas: 0.1096 ha).				
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810.(Plotas: 0.3396 ha). Terminas - 31 metai nuo 2011-05-16. Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas - Biotechnologijos institutas, a.k. 111959388 (Plotas: 4.6531 ha). Terminas - 31 metai nuo 2008-11-19. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: UAB "Klaret", a.k. 302648340 (Plotas 0.3348 ha). Terminas nuo 2007-12-11 iki 2099-05-29. Įkeista turinė teisė. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas - KOOPERATINĖ BENDROVĖ DARŽOVIŲ CENTRAS, a.k. 125287185 (Plotas: 0.6685 ha). Terminas nuo 2003-11-21 iki 2099-05-29.				
Žymos	Irašų nėra				
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Ryšių linijų apsaugos zonos (0.04 ha); Elektros linijų apsaugos zonos (0.03 ha); Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.08 ha); IX. Dujotiekių apsaugos zonos (0.01 ha); XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (0.01 ha); Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje (0.02 ha); III. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona (0.1096 ha).				
Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai - Registro Nr. 10/283487.				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) UAB "INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI" FILIALAS "INŽINERINĖ GEODEZIJA", a.k. 122613697; Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)				
Pastato individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Registro numeris	Žymėjimas plane	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas - Sandėlis / Sandėliavimo	1098-9032-0020	10/283487	2F1g	954.00 kv. m	Visas (1/1)
Pastato statybos metai	1989				
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Registravimo pagrindas	Priėmimo - perdavimo aktas, 1989-12-26; Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1993-11-24, Nr. 802p; Priėmimo - perdavimo aktas, 1993-12-29; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1995-11-23, Nr. 1487				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė; Patikėtinis - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810				
Juridiniai faktai	Irašų nėra				
Žymos	Irašų nėra				
Daikto registravimas	Irašų nėra				
Pastaba	Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jei negali būti parduodami, priskiriami priklausiniai, kurie aprašyti ataskaitos 1.5. punkte „Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas“				
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą. Alternatyvus panaudojimas yra ekonomiškai nenaudingas.				

Vertinimo metodai	Lyginamasis ir pajamų metodai
<p>Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:</p> <p>Vertinamo nekilnojamojo turto – sandėlio, esančio Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 20, valstybinio žemės sklypo dalyje, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-08-03) yra 145 000 Eur (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).</p>	

Į vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertinimo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kaitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

Turto vertintojas asistentas: Alina Turauskaitė

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000022, išduotas 2014 m. birželio 30 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Rūta Buzienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisių verslis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	5
1.1. BENDROSIOS SAVOKOS.....	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS.....	6
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	6
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	6
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS.....	7
1.7. TYRIMO APIMTIS	7
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	7
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	7
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	8
2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS	9
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIDOS	9
2.2. SPECIALIOS PRIELAIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS.....	9
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	10
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI.....	10
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	12
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO IR VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	12
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	12
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	19
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	19
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMAI	23
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS.....	24
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	24
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	24
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	26
5.4. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI.....	26
5.5. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI	28
5.6. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMO REZULTATAI.....	34
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	37

PRIEDAI

- 1.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS
- 1.2. TECHININĖ UŽDUOTIS
- 1.3. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAI
- 1.4. KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS IŠTRAUKOS KOPIJA
- 1.5. ŽEMĖS SKLYPO PANAUDOS SUTARTIES KOPIJA
- 1.6. PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA
- 1.7. NUOSAVO IR SKOLINTO KAPITALO DALIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS
- 1.8. NUOSAVO KAPITALO PELNINGUMO RODIKLIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2013).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.¹
- **Turto arba verslo vertintojas** – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudoja Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹
- **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.²
- **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.¹
- **Nepivaldomasis 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.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.³
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.⁴
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁵
- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre;¹

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Europos vertinimo standartai, 8 leidimas, 2016;

³ Dėl Lietuvos respublikos vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1049 „dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo, 2011 m. vasario 23 d. Nr. 234;

⁴ LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74;

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

- **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.
- **Sandėliavimo paskirties pastatai** – pastatai, kurių tiesioginė paskirtis – ką nors laikyti (sandėliuoti): saugyklos, bendro naudojimo sandėliai, specialūs sandėliai, kiti pastatai, naudojami produkcijai laikyti;²

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. 4.1 skyrių). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Palangos g.4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintoja asistentė Alina Turauskaitė turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000022 ir turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000371. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 032023, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai pareiškia, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė, užsakovo VŠĮ Vilniaus universiteto, a.k. 211950810, užsakymu kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas :

Nuosavybės teisė į turtą: Pastatas - Sandėlis (u.nr. 1098-9032-0020), esantis Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 20, valstybinio žemės sklypo (u. nr. 0101-0082-0133) dalyje.

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausiniai, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir tinklai, elektros įvadas ir instaliacija, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacija, vandens šildytuvai.

¹ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868);

² Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS PAGAL JŲ NAUDOJIMO PASKIRTĮ“

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Vertintoja asistentė kartu su užsakovo atstovu apžiūrėjo turtą 2016 m. Rugpjūčio 3 d. Turto vertė nustatyta 2016 m. Rugpjūčio 3 d. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2016 m. Rugpjūčio 12 d.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupiti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakyму Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2014) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Patvirtintos UAB Inreal vertinimo taisyklės;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ištraukos kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos priedus);
- Žemės sklypo panaudos sutarties kopija (žiūr. ataskaitos priedus).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis; Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygomis, bus perleistos naujiems pastatų savininkams.
- VŠĮ Vilniaus universitetui panaudos teise priskirta naudotis 0,3396 ha dalis žemės sklypo iš 4,6531 ha. Naudojimosi žemės sklypu tvarka nenustatyta. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinama žemė sklypo dalis yra po pastatu ir aplink jį ir yra pakankama kad užtikrintų patogų prieėjimą / privažiavimą prie pastato bei tinkamą patalpų eksploatavimą.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;

- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;

- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3 Ribojančios sąlygos

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną.
- Vertintojas naudojo užsakovo pateiktus dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teises ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų.
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.

- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kokioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo ir vietos ekonominė ir socialinė aplinka

Parengė: UAB „Inreal“ analitikai

Ekonomika

Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui ir užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia bei disponuojamosios pajamos. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas.

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

Nekilnojamojo turto rinka

2016-ųjų metų pirmąjį pusmetį nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių daugėjo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 15 662 butai – 21,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas 4 551 individualus namas – 10,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 30 335 žemės sklypai – 17,5 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.

„Pigių pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliauja į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Galima daryti prielaidą, kad dalis dabartinio rinkos aktyvumo yra dirbtinai sukurta būtent „pigų pinigų“ efekto, o ne fundamentaliais rodikliais grįsto ekonomikos augimo, todėl viskas labai greitai subliūkštų, pasikeitus bankų finansavimo politikai.

Sostinėje šiuo metu yra didžiausias pavojus sulaukti dar vieno būsto kainų burbuolo, nes greta „pigų pinigų“ aplinkos yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys atlyginimai – t.y. faktoriai skatinantys paklausos augimą. Todėl nestebina, kad butų rinkos aktyvumas Vilniuje antrąjį šių metų ketvirtį buvo didžiausias per ketletą metų – pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 2 845 butai.

Vilniaus būsto rinką nuo perkaitimo iš dalies gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų taip amortizuodami galimą rinkos kaitimą. Vis dėlto, 2016 metų I-ąjį pusmetį vystytojai Vilniuje buvo mažiau aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 1530 butų, o tai yra maždaug ketvirtadaliu mažiau nei 2015 metų I-ąjį pusmetį. Tuo tarpu naujos statybos butų per tą patį laikotarpį buvo parduota 2088, ir tai yra apie 19 proc. daugiau nei prieš metus.

Bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje sumenko iki maždaug 3620. Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis šiais metais laikosi žemiau 1 – vystytojai gali tikėtis vidutinio dydžio projektą realizuoti per mažiau nei metus laiko, o tai turėtų skatinti nuosekliai didinti pardavimo kainas. Per šešis šių metų mėnesius naujos statybos butų kainos didėjo visuose segmentuose: ekonominėje klasėje padidėjo 4,4 proc. iki 1360 EUR/kv.m, vidutinėje – 1,2 proc. iki 1 720 EUR/kv.m, o prestižinėje – 7,5 proc. iki 2 730 EUR/kv.m.

Kituose miestuose pirmąjį šių metų pusmetį būsto rinka taip pat buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. Kaune, Klaipėdoje, Palangoje, Neringoje daugėjo NT sandorių, vystytojai buvo aktyvesni – rinkai pasiūlė daugiau naujų butų, buvo stebimas jų kainų kilimas. Nors fundamentalių priežasčių kituose miestuose augti NT rinkoms yra mažiau nei Vilniuje, tačiau panašu, kad ir ten vis labiau pradeda veikti „pigų pinigų“ efektas.

2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimties verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158 240 kv.m nuomojamo ploto. Toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį laisvų biuro plotų Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Tačiau vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68 000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. 2017 metais rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74 200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną, greičiausiai, bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9 900 kv.m., statybos. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc.

2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas 2 000 kv.m ploto verslo centras. Per pusmetį vakansijų lygis, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo 1,6 proc. ir pasiekė 13,8 proc.

Teigiamos tendencijos prekybos segmente skatina NT vystytojus drąsiau atsigręžti į šį sektorių. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo baigti 20 000 kv.m prekybos centro Nordika (II etapo) statybos darbai. Vyko dviejų prekybos centrų statybos: Vilniuje Parkas Outlet rekonstrukcija bei naujas plėtros etapas, kuris papildys prekybos centrą 3 000 kv.m ir Mega prekybos centro plėtra Kaune, po kurios rinkai bus pasiūlyta apie 30 000 kv.m papildomo prekybinio ploto.

Apie planus plėtoti naujus prekybos centrus yra paskelbęs Latvijos prekybos tinklas Depo, planuojantis bent penkių prekybos centrų plėtrą Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje, VPH, planuojanti prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro, Lords LB Asset Management, planuojanti prekybos centro plėtrą Vilniuje, Markučiuose. Taip pat planuose dar yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Pramonės segmente nuotaikos niūresnės. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo užbaigtos logistikos centrų Vilniuje (Woodline 4800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m) statybos. Naujų modernių logistikos centrų nuomai per pastarąjį laikotarpį nebuvo pradėta statyti. Kiek aktyviau buvo statomi sandėliai savo reikmėms. 2015-2016 metais „build to suit“ tipo sandėlius pasistatė ar pradėjo statyti Vilniuje logistikos bendrovė „Rhenus svoris“ (12 000 kv.m), farmacininkė „Entafarma“ (12 000 kv.m), orlaivių remonto bendrovė „Litcargus“ (3 000 kv.m), Kaune alaus gamintojas „Volfas Engelman“ (7 000 kv.m), gamybos bendrovė „Kitron“ (5 000 kv.m), prekybos įmonė „LIDL“ (43 000 kv.m), logistikos bendrovė „DPD“ (5 000 kv.m), Klaipėdoje „ANI plast“ (6 500 kv.m).

Vertinant ateities perspektyvas, vieninteliame Vilniuje galima išvėlyti potencialo naujiems moderniems logistikos centrams atsirasti, nes paklausa sandėliavimo patalpoms išlieka stipri, neišnuomotų plotų vos keli procentai. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaisvinusių patalpų ir naujos plėtros vakansijų rodiklis pasiekė 16-17 proc., o tai rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka darosi perteklinė, ypač kai vakansijų rodiklis nemažėja jau kuris laikas.

2016 metų pirmąjį pusmetį stipriai išaugo teritorijų, kuriose galima vystyti NT projektus, paklausa. Per analizuojamą laikotarpį Lietuvoje buvo sudaryti ne mažiau kaip 25 brangesni nei 1 mln. EUR sandoriai, kurių metu įsigyta teritorijų plėtrai už maždaug 76,4 mln. EUR. Pagal investicijų sumų pasiskirstymą, teritorijų plėtrai įsigijimas 2016 metų pirmąjį pusmetį sudarė 29 proc. visų investicijų, o tai yra didžiausias

rodiklis po krizės.

Didžiausia paklausa teritorijoms plėtrai – Vilniuje. 2016 metų pirmąjį pusmetį sostinei teko apie 58,5 mln. EUR arba 76 proc. visų investicijų, nukreiptų į teritorijų plėtrai įsigijimus Lietuvoje. Vystytojai Vilniuje vis drąsiau investuoja į didesnius ir ilgalaikius plėtros projektus. Jei 2015 metais didesnės nei 1 ha teritorijos plėtrai sudarė apie 35 proc. visų analizuojamų sandorių, tai 2016 metų pirmąjį pusmetį tokių įsigijimų proporcija išaugo iki 64 proc. Dažnu atveju įsigijami objektai nėra statyboms paruošti plyni laukai, o priešingai – jau egzistuojantys įvairios paskirties NT. Pastarųjų teritorijų plėtra yra sudėtingesnė ir reikalauja daugiau pasiruošimo bei patirties.

Konversija – neišnaudota plėtros galimybė

Šiuo metu esančios nekilnojamojo turto (NT) rinkos sąlygos ir vykstantys miestų struktūros pokyčiai sukuria idealias sąlygas konversijos projektams įgyvendinti. Augantis konversijų skaičius įpareigoja bent trumpai aptarti pagrindinius tokių projektų teikiamus privalumus bei trūkumus – pagrindines teises grėsmes.

Aptariant privalumus, galima išskirti tai, kad konversija sukuria sąlygas išspręsti užstatomo ploto, esančio patraukliose miestų dalyse, trūkumą. Be to, buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių konversija leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Galiausiai, atkuriamosios konversijos (jei statiniai, nekeičiant jų esminių istorinių architektūrinių sprendinių iš naujo pritaikomi komercinei ar gyvenamajai veiklai) atveju yra išlaikomi ir urbanistiškai vertingi vystomos teritorijos architektūriniai sprendiniai, turintys potencialo sukurti pridėtinę NT projekto vertę, ypač patrauklią su turizmu susijusiai komercinei veiklai.

Be ekonominių prielaidų yra ir teisinių paskatų. Lietuvos teisės aktai neįpareigoja teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtinti teritorijų konversijos sąlygų. Nesant įtvirtinto teritorijos vystymo tęstinumo, net ir naujai rengiamuose miestų bendruosiuose planuose galime išvysti ne teritorijų planavimą, o esamo užstatymo atvaizdavimą. Taigi, konversijai patraukliose zonose (tankiai užstatytose pramonės ar sandėliavimo kompleksų teritorijose) neretai matysime faktinius užstatymo rodiklius atitinkančius reglamentus. Tai savo ruožtu garantuos aukštus užstatymo reglamentus, didinančius projekto grąžą.

Nepaisant teikiamų privalumų, būtina akcentuoti konversijos keliamas grėsmes. Plačiau neaptariant išorinių grėsmių finansų sektoriams bei bendrai šalies rinkos situacijai, kurios gali gerokai pakoreguoti ne tik šiuo metu palankų paklausos-pasiūlos santykį, tačiau gaunamą investicijų kiekį, iš jų gaunamą grąžą bei kitus esminius rinkos rodiklius, – konversija gali pateikti daug nenumatytų iššūkių: nuo papildomų teritorijų planavimo dokumentų rengimo iki teisminių ginčų su trečiaisiais asmenimis. Šiuo atžvilgiu, pačia skaudžiausia aplaidumo pasekme gali būti ne papildomi kaštai, o sugaištas laikas, ypač aktualus besikeičiančios rinkos atžvilgiu.

Konversija, priešingai nei visiškai nauja teritorijos plėtra, teikia papildomų grėsmių – visada reikia turėti omenyje pagrindinį skirtumą, kad konversija – jau esamo užstatymo pertvarkymas ir keitimas. Dėl šios priežasties kartu su įsigijamu turtu, įsigijama ir visa šio turto istorija bei iš jos kylantys įsipareigojimai, papildantys įprastinę statybos projekto riziką.

Taigi, visą konversijos projektų teikiamą naudą minimalia rizika galima pasiimti tinkamai investuojant ne tik į pačią statybą, tačiau ir į kiekvieną žingsnį, žengtą iki statybos pradžios ir tokiu būdu užkertant kelią projektui išsitęsti laike, taip sumažinant jo rizikingumą dėl besikeičiančių rinkos sąlygų.

Šiaulių banko Rinkų ir ūkio departamento direktorius

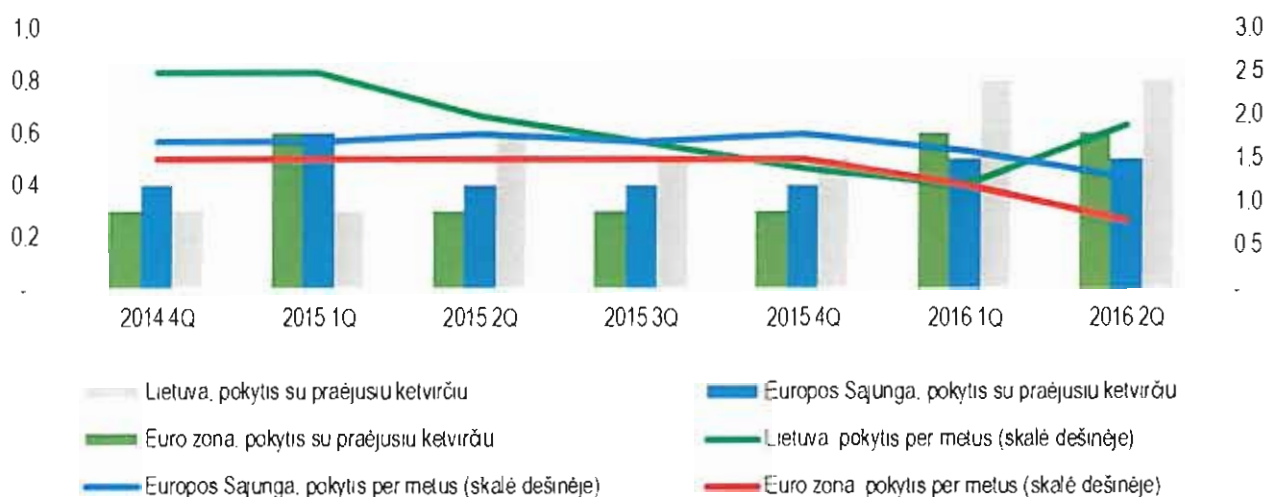
LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumai didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė

nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

Pasaulio ekonomikos raida tebėra netolygi, tad centriniai bankai toliau ieško efektyvių skatinančios monetarinės politikos sprendimų. Antrąjį šių metų ketvirtį euro zonos ūkis paaugo greičiausiai per paskutinius kelerius metus, tačiau regiono ekonomika šiais metais turėtų ūgtelėti apie 1,5 proc. – spartesnio augimo nesitikima. Didėjantis vidaus vartojimas, skatinamas mažų palūkanų aplinkos, sumažėjusios žaliavų kainos, augančios mažmeninės prekybos pardavimo pajamos – faktoriai leidžiantys prognozuoti tolimesnį euro zonos ekonomikos stabilų augimą. Vis dėlto yra ir ūkio lėtėjimo ženklų: nepakankamas investicijų augimas, nemažėjantis valstybių įsiskolinimo lygis ar blogėjantys verslo apklausų rezultatai. Riziką euro zonos ekonomikos augimo perspektyvoms kelia ne tik kelerius metus jau sprendžiami, bet ir nauji geopolitiniai įvykiai ar veiksniai – numatomas Jungtinės Karalystės pasitraukimas iš Europos Sąjungos, euro zonos bankų sektoriaus „svyruojantis“ stabilumas ar JAV prezidento rinkimai.

Išlaidų metodu įvertinto realiojo BVP kaita, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Lietuvos ekonomikos tendencijos šių metų pirmąjį pusmetį nenuvylė. Ūkis ūgtelėjo 2,5 proc. metiniu tempu. Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui bei užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Mažėjant palūkanoms už paskolas, auga ir namų ūkių disponuojamosios pajamos. Trumpuoju laikotarpiu neigiamai vartotojų lūkesčius paveiks svaro, silpnėjančio euro atžvilgiu, įtaka gaunamoms pajamoms iš Jungtinės Karalystės. Dar didesnę poveikį Lietuvos ūkis jus prasidėjus realiam Jungtinės Karalystės išstojimui iš ES. Įvertinus galimą neigiamą išorės veiksnių įtaką, Lietuvos BVP augimas neturėtų viršyti 2,5 proc. augimo šiais metais.

Vidutinis nedarbo lygis, proc.



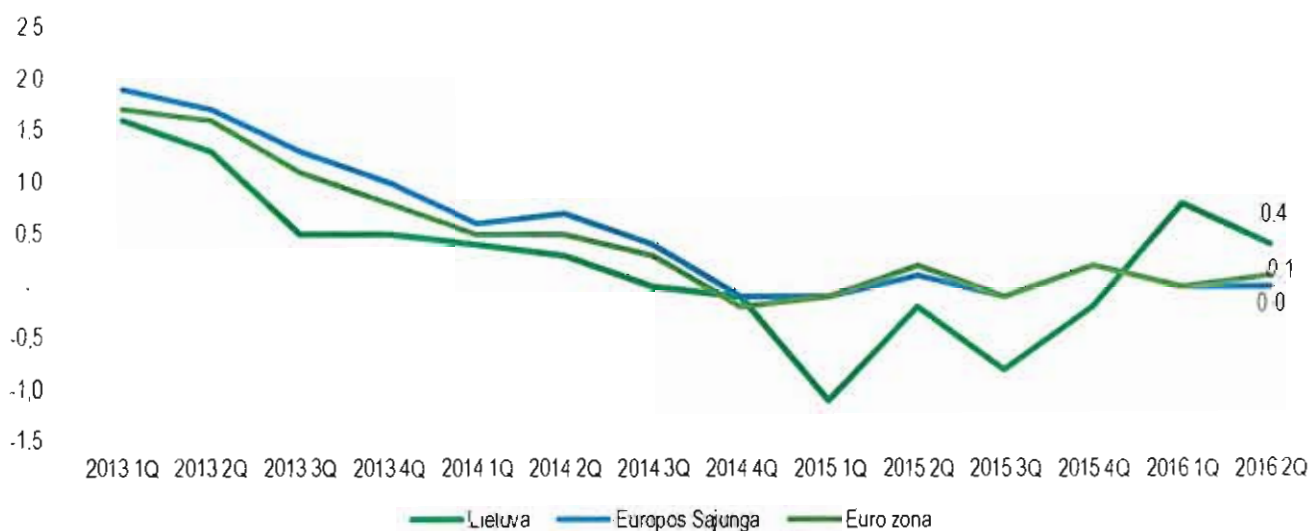
Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis Lietuvoje (be individualių įmonių), proc.



Šaltinis: Bloomberg, Lietuvos statistikos departamentas

Pernai vidutinės prekių ir paslaugų kainos mažėjo, tačiau šiais metais grįžo teigiama metinė infliacija. Pirmąjį ketvirtį ji siekė 0,8 proc., o antrąjį – sulėtėjo iki 0,4 proc. Prognozuojamos žaliavų kainų tendencijos išlieka palankios vartotojams, bet, grįžusios į prieš metus buvusį lygį, bendro kainų lygio žaliavų kainos taip stipriai nebemažins. Kaip ir pernai, vartotojai pastebi didžiausius kainų šuolius paslaugų sektoriuje. Tai lemia pagrindinis BVP variklis – didėjanti vidaus paklausa. Tikėtis nedidelės teigiamos infliacijos Lietuvoje leidžia ir prognozuojama maža infliacija euro zonoje. Įvairios institucijos 2016 m. numato teigiamą, tačiau artimą nuliui infliaciją euro zonoje. Lietuvoje vartotojų optimizmą turėtų mažinti didėjančios kainos, nors infliacijos lygis šiais metais sieks tik iki 1,0 proc.

Vidutinė metinė infliacija, proc.

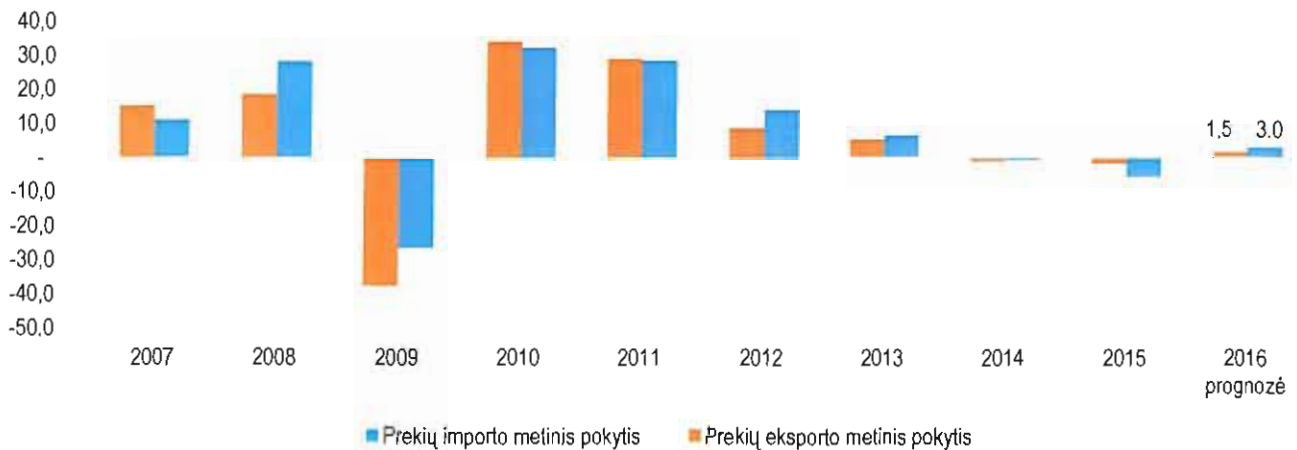


Šaltinis: Bloomberg

Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas. Eksporto, nukreipto į Rytus, padėtis tapo gana stabili. Labai sumažėjusi 2015 m. (krito trečdaliu), dabar eksporto į Rusiją vertė iš esmės nesikeičia. Dėl vis dar galiojančių prekybos ribojimų prekių ir paslaugų eksporto potencialas į šią šalį bus labai ribotas. Metų pradžioje buvo

tikimasi, kad palankesnė tarptautinė aplinka turėtų gerinti eksporto į ES ar kitas Vakarų šalis rodiklius. Tačiau persiorientavimas nėra toks greitas, todėl tikėtina, kad palaipsniui atsigaunantis eksportas nepajėgs nustebinti ir stipriai paspartinti Lietuvos ekonomikos plėtros 2016 metais.

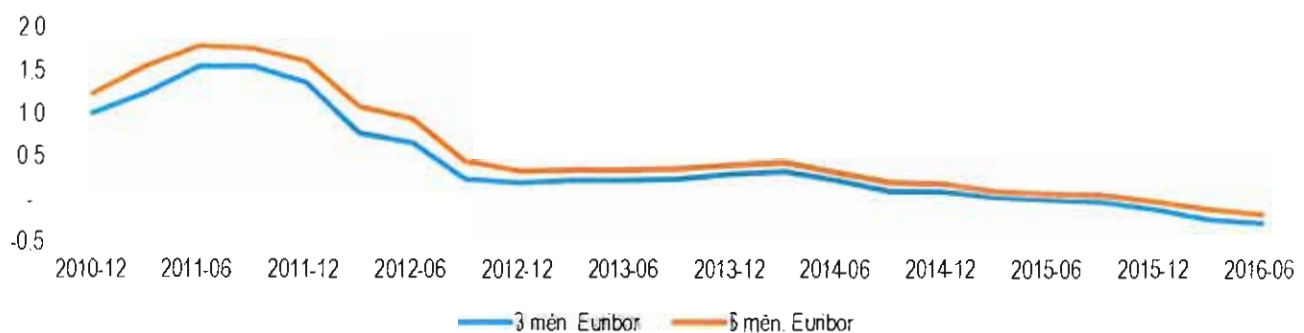
Prekių eksporto ir importo metiniai pokyčiai, proc.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

Europos centrinis bankas tęsia skatinamąją pinigų politiką – ECB sumažino palūkanų normas iki naujų rekordinių žemumų bei ėmėsi didesnės apimties papildomų priemonių, skatinančių infliacijos ir jos lūkesčių tendencijų pokytį bei tvaraus euro zonos šalių ūkio augimą. Tokia ECB pinigų politika prisideda prie to, kad pastaruoju metu įmonės ir namų ūkiai turi daugiau ir paprastesnių galimybių finansuoti veiklą ir vartojimą. Lietuvoje per paskutinius kelerius metus naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma sumažėjo apie 0,5 proc. Ateities lūkesčiai dėl žemų palūkanų aplinkos skatins bankų klientus priimti naujų finansinių įsipareigojimų; bankų paskolų portfelis šiais metais, tikėtina, didės bent 3,5 proc. (2015 m. didėjo 2,4 proc.).

3 ir 6 mėn. Euribor nuo 2011m., proc.



3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

a) nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

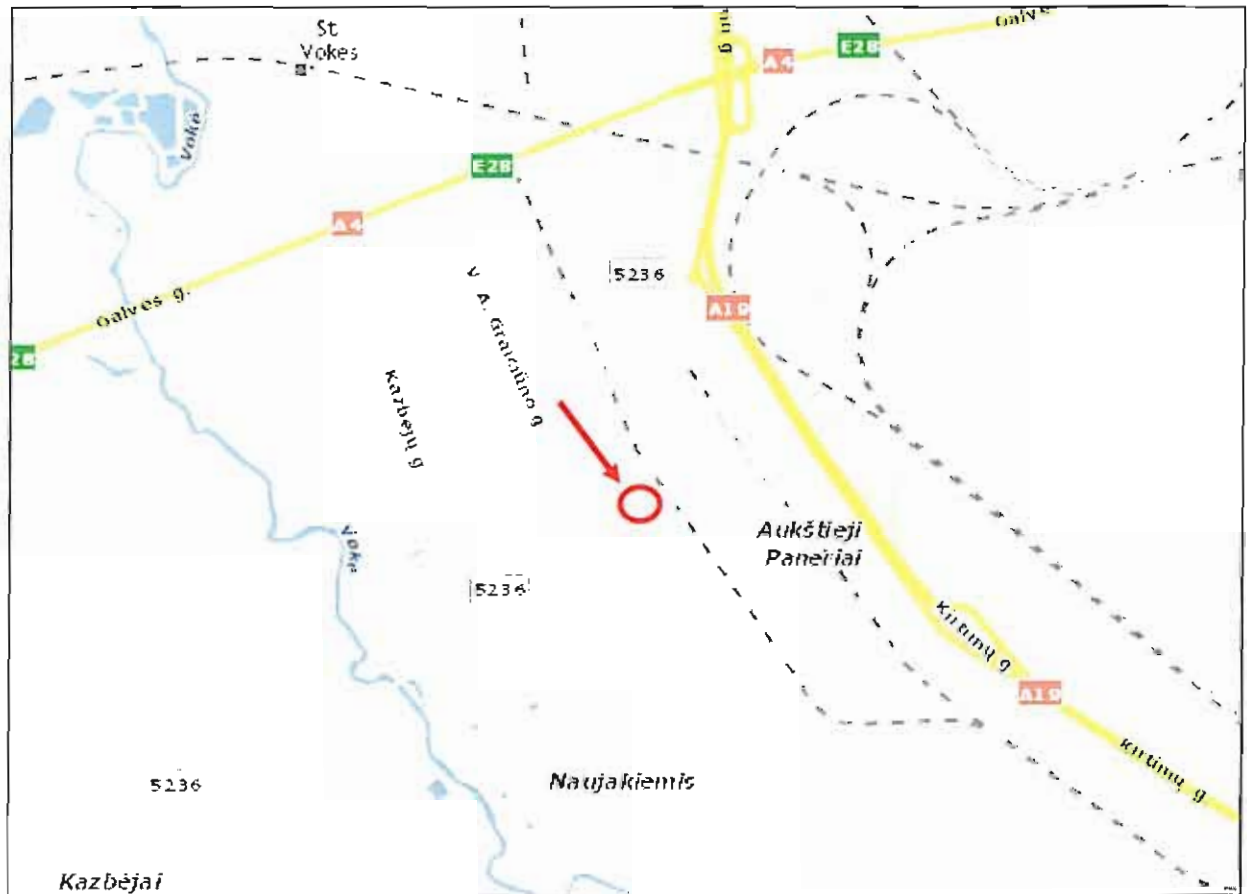
b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;

c) vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas yra Vilniaus mieste, Panerių seniūnijoje, greta judrios V.A.Graičiūno gatvės, pramoninėje teritorijoje. Aplinkinėje vietovėje vyrauja gamybinės bazės, logistikos centrai, įvairūs sandėliai, autoservisai ir autodalių parduotuvės, kiti komerciniai subjektai. Turto apžiūros dieną vertinamas pastatas — sandėlis (u.nr. 1098-9032-0020), esantis valstybinio žemės sklypo dalyje, buvo naudojamas autotransporto remontui. Vertinamo turto išplanavimas, pastato paskirtis, buvimo vieta, sumontuota inžinierinė įranga, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas esamai paskirčiai (sandėliavimo) yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas



Vertinamas pastatas yra Vilniaus mieste, Panerių seniūnijoje, Aukštuosiuose Paneriuose, kiek atokiau nuo judrios V.A.Graičiūno gatvės, pramoninėje teritorijoje. Aukštieji Paneriai – pietrytinė Vilniaus miesto dalis. Aukštuosius Panerius sudaro dvi dalys – miškų ir kalvų apsupta dalis aplink Panerių geležinkelio mazgą bei pramoninė dalis tarp Kirtimų gatvės ir Vokės upės. Aukštuosius Panerius supa Aukštųjų Panerių ir Baltosios Vokės miškai bei kalvynai, gana atblojantys šią dalį nuo likusio miesto. Aukštuosiuose Paneriuose yra Panerių geležinkelio mazgas, kuriame susikerta visos pagrindinės Vilnių pasiekiančios geležinkelio linijos – iš Kauno, Lydos, Minsko, Grigiškių, Žemųjų Panerių. Svarbus krovinių traukinių krovos, sąstatų sudarymo taškas. Taip pat



veikia keleivinė Aukštųjų Panerių stotis, kurioje sustoja dalis traukinių, vykstančių maršrutu Vilnius–Kaunas, taip pat traukiniai, vykstantys tarp Vilniaus ir Trakų, Varėnos, Marcinkonių, Stasių. Pramoninę Aukštųjų Panerių dalį prie Graičiūno gatvės aptaupo 8 ir 25 maršrutų

autobusai, atvykstantys iš Žemųjų Panerių.¹ Aplinkinėje vietovėje, kurioje yra vertinamas turtas, vyrauja gamybinės bazės, logistikos centrai, įvairūs sandėliai, autoservisai ir autodalių parduotuvės, kiti komerciniai subjektai. Atstumas iki miesto centro – 14 km, iki V.A.Graičiūno gatvės – 250 m, iki Galvės gatvės – 1,9 km, iki Kirtimų gatvės – 2,6 km.

Vertinamas turtas yra valstybiniame žemės sklype, esančiame Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V.A.Graičiūno g. 20, bendras plotas – 4.6531 ha. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos/ Komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypas yra netaisyklingo daugiakampio formos, reljefas – lygus. Sklypo aikštelės išbetonuotos, laisvi plotai – apželdinti. Žemės sklypui nustatytos šios specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Ryšių linijų apsaugos zonos (0.04 ha); Elektros linijų apsaugos zonos (0.03 ha); Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.08 ha); IX. Dujotiekių apsaugos zonos (0.01 ha); XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (0.01 ha); Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje (0.02 ha); III. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona (0.1096 ha). Kitos daiktinės teisės: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis): Servitutas iki transformatorinės pastotės įrenginių sklypo daliai, žemės sklypo plane pažymėtai linijomis ir skaičiais 4, 116, 115, 114, 23, 102, 105, 117. (Plotas: 0.029 ha); Kiti servitutai (tarnaujantis) Geležinkelio ruožui sklypo daliai, žemės sklypo plane pažymėtai linijomis ir skaičiais 14, 15, 118, 119, 20. 120. (Plotas: 0.1096 ha). Komunikacijos: miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai, elektros įvadas. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. 45951/46531 dalis žemės sklypo nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a.k. 111105555. Įregistruota valstybinės žemės patikėjimo teisė, patikėtinis – Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos. Sudaryta žemės sklypo dalies panaudos sutartis, panaudos gavėjas – Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Plotas: 0.3396 ha. Terminas - 31 metai nuo 2011-05-16. Naudojimosi tvarka žemės sklypu nenustatyta. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinama žemė sklypo dalis yra po pastatu ir aplink jį ir yra pakankama kad užtikrintų patogų priėjimą / privažiavimą prie pastato bei tinkamą patalpų eksploatavimą.

Pastatas – sandėlis (u.nr. 1098-9032-0020) yra metalo su karkasu sienų, 1989 metų statybos, plane pažymėtas indeksu 2F1g. Bendras pastato plotas – 954.00 kv. m, pagrindinis – 733.00 kv.m. Pastato paskirtis – sandėliavimo. Įrengtos dvi pagrindinės patalpos – sandėliai, kitos pagalbinės patalpos. Turto apžiūros dieną pastatas buvo naudojamas autotransporto remontui. Inžinerinės komunikacijos: miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir tinklai, elektros įvadas ir instaliacija, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacija, vandens šildytuvai.

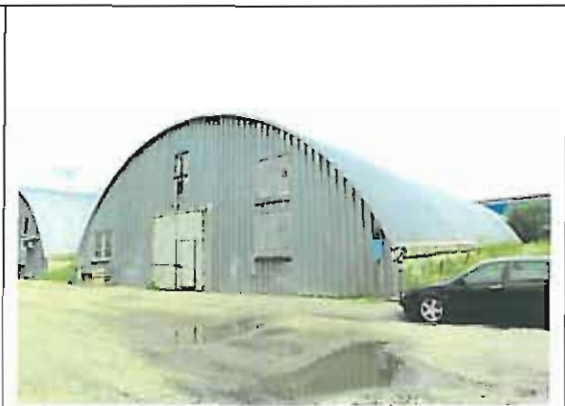


¹ Internetinė prieiga: http://lt.wikipedia.org/wiki/Auk%C5%A1tieji_Paneriai (žiūrėta 2016-07-19)

Pastato fragmentai:



Pastato fasado ir teritorijos fragmentas



Pastato fasado ir teritorijos fragmentas



Pastato fasado ir teritorijos



Pastato fasado fragmentas



Pastato fasado ir teritorijos fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas



Vidaus patalpų fragmentas

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Vertinamas turtas yra pramoniniame rajone;
- Asfaltuotas privažiavimas;
- Greta yra autobusų sustojimo stotelė;
- Išvystyta inžinerinė infrastruktūra, patogus susisiekimas su pagrindiniais transporto kanalais.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Senos statybos pastatas;
- Nešildomas sandėlis.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Valstybinio žemės sklypo (ant kurio yra vertinami pastatai) individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha	
Žemės sklypas/ Kita (Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos)	0101-0082-0133	0101/0082:133 Vilniaus m. k.v.	1/39958	4.6531 ha	
Vertinama dalis	0,3396 ha				
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Savininkas	45951/46531 dalis žemės sklypo - LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 2000-05-29, Nr. 1832-01				
Patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927 (Plotas: 3.7797 ha)				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042. (Plotas: 1.6114 ha); Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis): Servitutas iki transformatorinės pastotės įrenginių sklypo daliai, žemės sklypo plane pažymėti linijomis ir skaičiais 4, 116, 115, 114, 23, 102, 105, 117. (Plotas: 0.029 ha); Kiti servitutai (tarnaujantis) Geležinkelio ruožui sklypo daliai, žemės sklypo plane pažymėti linijomis ir skaičiais 14, 15, 118, 119, 20, 120. (Plotas: 0.1096 ha).				
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810.(Plotas: 0.3396 ha). Terminas - 31 metai nuo 2011-05-16. Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas - Biotechnologijos institutas, a.k. 111959388 (Plotas: 4.6531 ha). Terminas - 31 metai nuo 2008-11-19. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: UAB "Klaret", a.k. 302648340 (Plotas 0.3348 ha). Terminas nuo 2007-12-11 iki 2099-05-29. Įkeista turinė teisė. Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas - KOOPERATINĖ BENDROVĖ DARŽOVIŲ CENTRAS, a.k. 125287185 (Plotas: 0.6685 ha). Terminas nuo 2003-11-21 iki 2099-05-29.				
Žymos	Įrašų nėra				
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Ryšių linijų apsaugos zonos (0.04 ha); Elektros linijų apsaugos zonos (0.03 ha); Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.08 ha); IX. Dujotiekių apsaugos zonos (0.01 ha); XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (0.01 ha); Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje (0.02 ha); III. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona (0.1096 ha).				
Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai - Registro Nr. 10/283487.				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) UAB "INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI" FILIALAS "INŽINERINĖ GEODEZIJA", a.k. 122613697; Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)				
Pastato individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Registro numeris	Žymėjimas plane	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas - Sandėlis / Sandėliavimo	1098-9032-0020	10/283487	2F1g	954.00 kv. m	Visas (1/1)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	Priėmimo - perdavimo aktas, 1989-12-26; Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1993-11-24, Nr. 802p; Priėmimo - perdavimo aktas, 1993-12-29; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 1995-11-23, Nr. 1487				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė; Patikėtinis - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810				
Juridiniai faktai	Įrašų nėra				
Žymos	Įrašų nėra				
Daikto registravimas	Įrašų nėra				
Pastato duomenys					
Pastato baigtumas	Pastato konstrukcijos		Vidaus apdaila		
Pilnai įrengtas (baigtumas 100 proc.)	Pamatai – betono, sienos – metalas su karkasu, pertvaros – plytų mūras, stogas – arkinis, metalo danga, išorės apdaila – be apdailos		Grindys – betonas, pagalbinėse patalpose – betonas, plytelės, presuoto medžio plaušo plokštės, lubos ir sienos – metalo stogo danga, lubos pagalbinėse patalpose – tinkuota, balinta, sienos pagalbinėse patalpose – tinkuota, dažyta, tapetai, plytelės.		
Pastato statybos/ rekonstrukcijos metai	Aukštų skaičius	Langai/durys	Inžinerinės komunikacijos		
1989	1	Langai – medinių rėmų su paprastais stiklais. Vidaus durys – metalinės, įėjimo – metaliniai vartai.	Miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir tinklai, elektros įvadas ir instaliacija, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacija, vandens šildytuvai.		
Patalpų eksplikacija	Žiūrėti ataskaitos priedus				

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas

Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste įvykčius sandėliavimo pastatų pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad rinkoje įvyko panašių objektų pirkimo – pardavimo sandorių. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas buvo taikytas.

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. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

- vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

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:

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju ir pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

Pajamų metodas

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- 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 įtraukiami:

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

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje sandėliavimo paskirties pastatai dažniausiai yra nuomojami ir vertinamas turtas gali teikti pajamas, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie panašių pastatų nuomos kainas, užimtumą, išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju taikomas.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5 metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas lyginamuoju metodu, skaičiavimai, jų seka ir rezultatai

Lyginamojo metodo esmė – turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos verslo vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą palyginamos analogiško arba panašaus turto sandorių kainos:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto sandorių ir pasiūlos duomenų banke;
- Valstybės įmonės Registrų centras duomenų banke;
- apklausiant sandorių dalyvius;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose ir internetinėje erdvėje (portaluose www.aruodas.lt; www.city24.lt; www.alio.lt; www.plius.lt ir kt.).

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

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

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

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

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

RV=PK+PV¹

RV – vertinamo objekto rinkos vertė; PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina; PV – patikslinimų vertė.

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus (buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste įvykdytus panašaus turto sandėliavimo paskirties pastatų pirkimo – pardavimo sandorius. Buvo atmesti mažo ploto (iki 200 kv.m. ploto) ir didelio ploto (virš 1500 kv.m) ir naujos statybos sandėliavimo paskirties pastatų pirkimo-pardavimo sandoriai. Iš likusių sandorių, skaičiavimams, vertintojai pasirinko 3, jų nuomone, panašiausius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus).

Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant **ploto vieneto vertes** pagal lemiančius faktorius.

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

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

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė porinio palyginimo nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis: vertintojų, surašiusių šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „INREAL“ dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimo vadybininkus, naudojant UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto duomenų bazėse sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją, rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.9 ir 5.4 punktuose.

Vertinamo objekto turto vertės skaičiavimai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Nekilnojamojo turto, sandėlio, esančio V. A. Graičiūno g. 20 Vilniuje, skaičiavimai:

5.4.1 lentelė

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3		PALYGINIMAS Nr.4	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilnius V. A. Graičiūno g. 20	Vilnius V. A. Graičiūno g. Nr. 1..10		Vilnius Savanorių pr. Nr. 190..200		Vilnius Sandėlių g. Nr. 40..50		Vilnius Ukrainiečių g. Nr. 50..60	
Pardavimo kaina, EUR		72405		51089		53000		90 000	
1 kv.m kaina, EUR		178		195		136		106	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2014-12	0	2014-03	0	2014-02	0	2016-06	0
Vieta, privažiavimas, gretimybės	Vidutinė	Panašios	0	Panašios	0	Panašios	0	Panašios	0
Paskirtis	Sandėliavimo	Sandėliavimo	0	Sandėliavimo	0	Sandėliavimo	0	Sandėliavimo	0
Bendras plotas, kv.m	954,00	405,89	-30	262,26	-30	389,50	-30	851,00	0
Statybos/Rekonstrukcijos metai	1992	1993/2007	0	1995	0	1964	59	1986	59
Pastato konstrukcija	Metalas su karkasu	Metalas su karkasu	0	Plytos	-17	Plytos	-17	Plytos	-17
Bendra pataisa, EUR			-30		-47		12		42
Koreguota 1 m ² pardavimo kaina, EUR			148		148		148		148

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras.

** Į objekto kainą įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Pataisų taikymo/ netaikymo pagrindimas, pataisų skaičiavimo seka pateikta 5.4.2. lentelėje.

5.4.2 lentelė

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženklų kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Vietos, gretimybių, privažiavimo pataisa: Pataisa netaikoma, nes palyginamieji yra panašiose vietovėse.

¹ Turto ir verslo vertinimo sistema, B. Galinienė, 2004, Vilnius

Paskirties pataisa: Netaikoma, nes palyginamieji yra analogiškos sandėliavimo paskirties.
Bendro ploto pataisa: Palyginamasis Nr.4 – palyginamasis Nr.3 = 106-136= -30Eur/ kv.m.
Statybos metų pataisa: Palyginamasis Nr.2 – palyginamasis Nr.3 = 195-136= 59 Eur/ kv.m.
Pastato konstrukcijų pataisa: Palyginamasis Nr.1 – palyginamasis Nr.3 = 178-195= -17 Eur/ kv.m.

Parduotų objektų 1 kv.m. kaina svyruoja nuo 106 iki 195 Eur. Koreguota 1 kv.m. kaina yra 148 Eur. Turto vertės nustatymui, skaičiuojamas koreguotų verčių aritmetinis vidurkis - 148 Eur/kv.m.

Skaičiuojama objekto vertė: 148 Eur/kv.m x 954 kv.m = 141 192 Eur.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra 141 000 (vienas šimtas keturiasdešimt vienas tūkstantis) eurų.

5.5.Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai

Taikytos formulės ir skaičiavimo seka

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirinko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas litas šiandien yra vertingesnis už vieną litą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai grąžos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną litą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būlini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

GP_n - metinės grynosios pajamos;

BP – bendrosios pajamos;

VI – veiklos išlaidos.

Skaičiuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E + D)} + k_d \times \frac{D}{(E + D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;

k_e – nuosavo kapitalo kaštai;

k_d – skolinio kapitalo kaštai;

E - nuosavas kapitalas;

D – skolintas kapitalas.

Skaiciuojant turto vertę vertintojas prima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

OV_n - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

GP_n - metinės grynosios pajamos;

KN - kapitalizavimo norma.

Kapitalizavimo norma apskaičiuojama pagal šią formulę:

KN = diskonto norma – paskutinių prognozuojamų metų augimo koeficientas

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė kapitalo grąžos rinkos vertė paskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Grynųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);
- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuojama esama ir istorine informacija apie mokslo paskirties pastatų/ patalpų rinką Vilniaus mieste, vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;
- Tipinėse nuomos sutartyse nuomos mokesčio kitimo didėjimas dažniausiai siejamas su konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis) pateikiamas 5.5.1 lentelėje. Finansų ministerijos pateikiamos prognozės ketveriems metams, vertintojas daro prielaidą, kad penktais metais išliks toks pats suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis kaip ir ketvirtais metais.

5.5.1 lentelė



- Šaltinis: http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika, žiūrėta 2016-07-19

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir objekto savininkas vadovausis sandėliavimo paskirties patalpų rinkoje priimtiniomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas gryųjų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data;
- Periodo pabaigoje (5-ais metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į objekto dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už patalpų nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Buvo analizuojami Vilniaus mieste įvykę sandėliavimo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai, užregistruoti VI Registrų centras duomenų bazėje. Prioritetas buvo teikiamas didelio ploto, toliau nuo miesto centro įregistruotiems sandoriams. Atsižvelgiant į nedidelį palyginamųjų nuomos sandorių skaičių buvo nagrinėjamos visos Vilniaus miesto dalys. Nuomos sandoriai pateikti žemiau esančioje 5.5.2 lentelėje:

5.5.2 Sandėliavimo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai

Sand. data	Sand. obj	1 kv.m. nuomos kaina Eur/mėn.	Zona	ADRESAS	Paskirtis	Plotas	Išsigytas plotas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Sienos
2016-04	Past	6,58	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Dariaus ir Girėno g. Nr. 40..50	Sandėliavimo	7497.49	250.69	2008	2013	Metalas su karkasu
2016-01	Past	1,27	57.32	Vilniaus m. sav., Vilnius, Gunkliškių g. Nr. 20..30	Sandėliavimo	222.4	222.4		1968	Plytos
2015-10	Past	37,6	57.32	Vilniaus m. sav., Vilnius, Eduardo André g. Nr. 40..50	Sandėliavimo	349.53	349.53		1984	Plytos
2015-04	Past	1,74	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Dariaus ir Girėno g. Nr. 90..100	Sandėliavimo	1034.4	517		1971	Plytos

Sand. data	Sand. obj	1 kv.m. nuomos kaina Eur/mėn.	Zona	ADRESAS	Paskirtis	Plotas	Išgytas plotas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Sienos
2015-04	Past	0,29	57.29	Vilniaus m. sav., Vilnius, V. A. Graičiūno g. Nr. 20..30	Sandėliavimo	2061.05	2061.05		1988	Gelžbetonio plokštės
2015-03	Past	3,58	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Geologų g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	1613.93	1613.93	2008	2008	Metalas su karkasu
2015-01	Past	0,9	57.29	Vilniaus m. sav., Vilnius, Kirtimų g. Nr. 40..50	Sandėliavimo	331.65	331.65		1976	Gelžbetonio blokai
2014-07	Past	0,29	57.29	Vilniaus m. sav., Vilnius, V. A. Graičiūno g. Nr. 20..30	Sandėliavimo	2061.05	2061.05		1988	Gelžbetonio plokštės
2014-07	Past	2,1	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Eišiškių pl. Nr. 30..40	Sandėliavimo	337.41	337.41		1972	Plytos
2014-05	Past	3,37	57.29	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žarijų g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	3124.11	3124.11	1985	1985	Gelžbetonio blokai
2014-04	Past	0,13	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jurgio Dobkevičiaus g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	2644.66	2644.66	1988	1988	Plytos
2014-03	Past	2,03	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Motorų g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	1006.56	289.31		1979	Gelžbetonio plokštės
2014-02	Past	2,17	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Motorų g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	1006.56	272		1979	Gelžbetonio plokštės
2014-01	Past	3,04	57.29	Vilniaus m. sav., Vilnius, Kirtimų g. Nr. 40..50	Sandėliavimo	2171.71	584.6	2005	2012	Metalas su karkasu
2013-12	Past	5,21	57.34	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pirklių g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	5772.49	687	2006	2007	Metalas su karkasu

Analizuojant ir parenkant palyginamuosius sandorius buvo atsižvelgta į skirtingą patalpų buvimo vietą (toliau nuo Vilniaus miesto centro, lengvai nusakoma vieta, patogus privažiavimas), plotą (optimalus ir paklausą rinkoje turintis patalpų bendras plotas) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobiliams statyti) įtakančius turto nuomos kainą.

Vertinamų patalpų prognozuojama nuomos kaina buvo nustatyta remiantis vidutinio ploto (nuo 500 kv.m iki 1500 kv.m), senos statybos (iki 2000 m.), atokiau nuo miesto centro esančiose miesto dalyse įregistruotais sandėliavimo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriais. Atmetus nuomos lyginamuosius sandorius pagal aukščiau išvardintus faktorius, buvo pasirinktas likęs nuomos sandoris Dariaus ir Girėno g., t.y. 1,74 Eur/kv.m/mėn.

Metinių pajamų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančioje 5.5.3 lentelėje.

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos			5.5.3 lentelė	
Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Pastatas - Sandėlis	954	1,74	1 660	19 920
			Bendrosios pajamos, EUR (R):	19 920

Veiklos išlaidos

- Išlaidoms tenkančioms patalpų savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis 1 proc. tarifas skaičiuojamas nuo Registrų centras išrašė įregistruotis vidutinės rinkos vertės, kadangi mokesstinė vertė nenustatyta:

67.771 Eur x 1 proc. = 678 Eur

- Žemės mokesčio skaičiavimas pateiktas žemiau lentelėje;

Žemės mokesčio skaičiuoklė

[Aprašymas](#)

Įveskite duomenis žemės sklypo mokesčiui apskaičiuoti:

* — šiuos laukus privalote užpildyti

Žemės sklypo paskirties grupė*	Visos kitos paskirtys ▼ ?
Žemės sklypo (dalies) plotas hektarais	0.3396
2012 m. žemės sklypo (dalies) mokesstinė vertė	EUR ▼ ?
2013 m. ir vėlesnių metų žemės sklypo (dalies) mokesstinė vertė*	27267.40 EUR ▼ ?
Turimų žemės sklypų mokesčines vertes rasite čia	
Savivaldybė, kurios teritorijoje yra žemės sklypas	Vilniaus m. sav. ▼
Žemės mokesčio tarifas (procentais)*	0.4 pasirinkti iš sąrašo
Informaciją apie savivaldybių, kurios nustatė žemės mokesčio tarifą pagal žemės vėrcių zonas, teritorijų pasiskirstymą pagal žemės vėrcių zonas rasite čia	
Skaičiuoti Valyti	
2012 m. apskaičiuota žemės sklypo mokesčio suma: ?	
Pereinamuoju laikotarpiu apskaičiuota žemės mokesčio suma: ?	
2013 m.	377 Lt (109,19 EUR)
2014 m.	377 Lt (109,19 EUR)
2015 m.	109 EUR
2016 m.	109 EUR
2017 m.	109 EUR
2018 ir vėlesniais metais apskaičiuota žemės mokesčio suma (netaikant pereinamojo laikotarpio nuostatų)	109 EUR

http://www.vmi.lt/cms/zemes-mokescio-skaiciuokle#_48_INSTANCE_ZtqdCq8uBCn0_Default.aspx

Žiūrėta 2016-08-03

- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikovą), kurios pateiktais duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 200 Eur (BTA draudimas).

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų;

5.5.4 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

UAB „NT Valdos“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų;

5.5.5 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstrukcijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdos“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurią sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

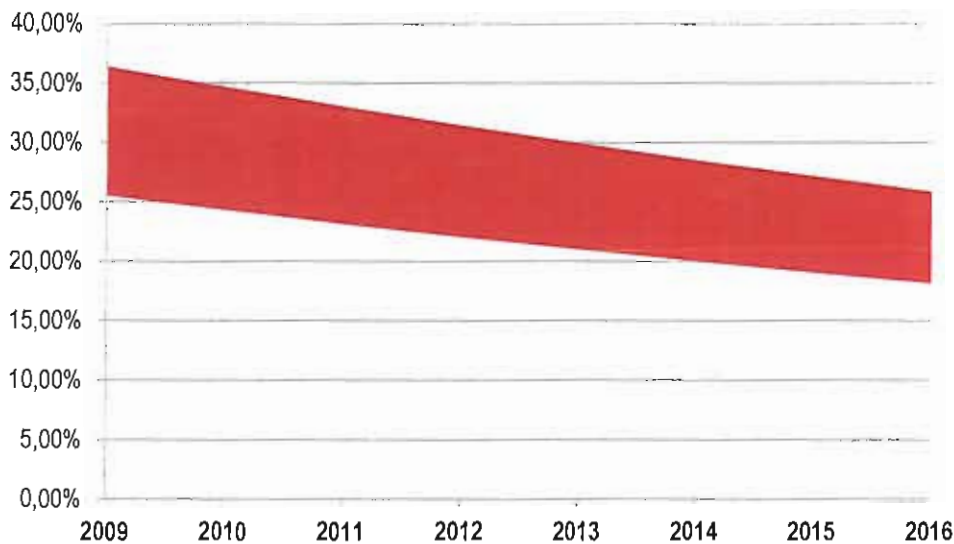
Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

- Remiantis rinkos duomenimis (UAB „Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, šiuo vertinimo atveju, reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

**Investuotojų, investuojančių į senos statybos (1950-1999) sandėliavimo
paskirties pastatus (Vilniaus m.) reikalaujamo pelningumo vidurkis**



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolinis kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinio kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis, remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,88 proc.

Paskolų eurai euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos

5.5.6 lentelė

Paskolų ne finansų bendrovėms

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis iki 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	Iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	1	2=4+6	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
			7	8=10+12	9	10	11	12
2015 06	2,57	382	3,09	109,9	3,02	105,7	4,91	4,2
2015 07	2,4	336,2	2,9	103,3	2,85	99,5	4,32	3,8
2015 08	2,42	230,2	2,8	83,5	2,78	81	3,44	2,4
2015 09	1,93	387,4	2,98	98,9	2,92	92,7	3,86	6,3
2015 10	2,76	259,8	2,91	98,1	2,89	89,9	3,05	8,2
2015 11	2,81	230,7	2,93	92,5	2,91	88,4	3,21	4,1
2015 12	2,19	630,3	2,97	102,7	2,92	98,3	4,04	4,4
2016 01	2,15	439,1	3,03	74,3	2,99	70,7	3,82	3,6
2016 02	2,33	281,6	2,55	115,3	2,52	109,3	3,07	6
2016 03	3,08	360,1	2,89	137,3	2,89	132	2,83	5,2
2016 04	2,17	450,3	2,74	121	2,61	108,4	3,82	12,6
2016 05	2,04	532,1	2,71	138,4	2,69	131,1	3,17	7,3

Vidurkis: 2,88

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt; žiūrėta 2016-08-03

Diskonto ir kapitalizacijos normų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančiose lentelėse 5.5.7-8.

5.5.7 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
10,53%	40 %	22 %	60 %	2,88 %
	8,8 %		1,73 %	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas 5.5.8 lentelė

Diskonto norma (D)	10,53%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	8,03%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus mieste, atokiau nuo centro esančiuose pramoniniuose rajonuose, rinkoje sudaro – 16,66 procentus (2-jų mėnesių negautos pajamos), kurių neužimtumo 1 mėnesio (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

$$100 \text{ proc. (metų pajamos) / 12 mėn.} = 8,33 \text{ proc. (vieno mėnesio negautos pajamos) x 2 mėn.} = 16,66 \text{ proc.}$$

Sandėliavimo paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.5.8 lentelė

Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Paskir-tis	Plotas	Išgytas plotas	Statybos pabaiga	Neužimtumas mėnesiais
2015-04	Past	Nuoma	1,74	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Dariaus ir Girėno g. Nr. 90..100	Sandėliavimo	1034.4	517	1971	2 mėn.
2014-07	Past	Nuoma	2,1	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Eišiškių pl. Nr. 30..40	Sandėliavimo	337.41	337.41	1972	2 mėn.
2014-03	Past	Nuoma	2,03	57.26	Vilniaus m. sav., Vilnius, Motorų g. Nr. 1..10	Sandėliavimo	1006.56	289.31	1979	2 mėn.

Grynųjų pajamų apskaičiavimas

5.5.9 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,5%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	19 920 EUR	20 059 EUR	20 500 EUR	21 013 EUR	21 538 EUR
Draudimas (B)	-200 EUR	-201 EUR	-206 EUR	-211 EUR	-216 EUR
NT mokestis (C)	-678 EUR	-678 EUR	-678 EUR	-678 EUR	-678 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-109 EUR	-109 EUR	-109 EUR	-109 EUR	-109 EUR
Turto valdymo išlaidos, % (e)	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-1 594 EUR	-1 605 EUR	-1 640 EUR	-1 681 EUR	-1 723 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, % (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-1 992 EUR	-2 006 EUR	-2 050 EUR	-2 101 EUR	-2 154 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	16,66%	16,66%	16,66%	16,66%	16,66%
Negautos pajamos, EUR (G)	-3 319 EUR	-3 342 EUR	-3 415 EUR	-3 501 EUR	-3 588 EUR
Grynosios pajamos (H)	12 029 EUR	12 119 EUR	12 403 EUR	12 732 EUR	13 070 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.5.10 lentelė

Grynosios pajamos (penktais metais), EUR (H5)	13 070
Kap. norma, % (K)	8,03
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	162 808

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.5.11 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	12 029	12 119	12 403	12 732	13 070
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)					162 808
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	12 029	12 119	12 403	12 732	175 878
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9047	0,8186	0,7406	0,6701	0,6062
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	10 883	9 920	9 185	8 531	106 623
Objekto vertė, EUR (V)					145 142
				Suapvalinta objekto vertė, EUR	145 000

* I objekto vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu yra **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).

Pastaba: skaičiavimų seka pateikta ataskaitos prieduose.

5.6. Turto vertės skaičiavimo rezultatai

Vertinamo turto, sandėlio, esančio valstybiniame žemės sklype, Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 20, įvertinimo suvestinės lentelė:

5.6.1.lentelė

Pavadinimas	Unikalus numeris	Bendras plotas	Lyginamasis metodas, Eur	Pajamų metodas, Eur
Pastatas –Sandėlis	1098-9032-0020	954.00 kv. m	141 000	145 000

Lyginamuoju metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė pagrįsta pirkimo – pardavimų sandorių analogais, t.y. pagrįsta rinkos duomenimis. Vertintojų, kaip ir VĮ Registrų centras, duomenų bazėje nėra užfiksuota itin daug Vilniaus mieste įvykusių analogiškos paskirties ir panašaus ploto pastatų pirkimo – pardavimo sandorių. Pajamų metodu gauta vertė paremta rinkoje vyraujančiomis patalpų nuomos kainomis ir atspindi pastato ekonominę naudą. Atsižvelgiant į vertinimo tikslą, vertė turėtų būti paremta investuotojo požiūriu ilguoju laikotarpiui, kadangi tai yra turtas galintis teikti pajamas iš nuomos. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojai mano, kad pajamų metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė šiuo atveju objektyviau parodo pastato vertę rinkoje, negu lyginamuoju metodu nustatyta vertė.

Apskaičiuota vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

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

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto – sandėlio, esančio Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 20, valstybinio žemės sklypo dalyje, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-08-03) yra **145 000 Eur** (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).

Į vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaiciuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

Turto vertintojas asistentas: Alina Turauskaitė

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000022, išduotas 2014 m. birželio 30 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Rūta Buzienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



Sandėlis, esantis valstybinio žemės sklypo dalyje

(vertinamo objekto pavadinimas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS Nr. 16/07-616

2016-08-03

(data)

Palangos g. 4, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 20

2. Turto apžiūros data: 2016-08-03

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 11 val. 30 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turą):

Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 20. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Faktinis baigtumas 100 %. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE

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

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas
/ Fizinio asmens vardas, pavardė

VŠĮ Vilniaus universitetas

Juridinio/Fizinio asmens buveinė / Adresas

Universiteto g. 3, 01513 Vilnius

Juridinio asmens kodas /
Fizinio asmens gimimo data

211950810

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

(8-5)2687000

(parašas)

(parašas)

Alina Turauskaitė

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)
Nr. 16/07-616

Užduoties sudarymo data:	2016-08-03
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Palangos g. 4, Vilnius

Užsakovo rekvizitai

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	VŠĮ Vilniaus universitetas
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	211950810
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas/ Kontaktai	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel: (8-5)2687000

Vertintojo rekvizitai

Teisinė forma, pavadinimas	UAB "Inreal"
Asmens kodas	300576166
Buveinė	Palangos g. 4, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 273 0856, fax. +370 5 273 0866, el.pastas: info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt

Darbo apimties aprašymas

Šiame darbo apimties aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, ketinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

<p>Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 032023. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).</p> <p>Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ turto vertintoja asistentė Alina Turauskaitė turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000022 ir turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000371.</p> <p>Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;</p> <p>Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;</p> <p>Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti;</p>	
Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)	Nuosavybės teisė į turą: Pastatas - Sandėlis (u.nr. 1098-9032-0020), esantis Vilniaus m. sav. Vilniaus m. V. A. Graičiūno g. 20, valstybinio žemės sklypo (u. nr. 0101-0082-0133) dalyje.
Vertės nustatymo pagrindas	Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.
Prielaidos	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: •Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis; Nėra jokių turto turinčių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei; •Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygomis, bus perduotos naujiems pastatų savininkams. •VŠĮ Vilniaus universitetui panaudos teise priskirta naudotis 0,3396 ha dalis žemės sklypo iš 4,6531 ha. Naudojimosi žemės sklypu tvarka nenustatyta. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinama žemė sklypo dalis yra po pastatu ir aplink jį ir yra pakankama kad užtikrintų patogų prieėjimą / privažiavimą prie pastato bei tinkamą patalpų eksploatavimą. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinama žemė sklypo dalis yra po pastatu, kuriame yra vertinamos patalpos, ir aplink jį ir yra pakankama kad užtikrintų patogų prieėjimą / privažiavimą prie pastato bei tinkamą patalpų eksploatavimą; Visos kitos prielaidos taikomos

	vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą lipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžioms rinkos vertės apibrėžime.
Tyrimo apimtis	Viesiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.
Užsakovo pateikiami dokumentai	<ul style="list-style-type: none"> • Kadastrinių matavimų byla (žiūr. ataskaitos priedus); • Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus);
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos nelikindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.

Ataskaitos aprašymas

Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję (takos reikšmingi nelikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-lajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.	
Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kilu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)
Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Darbų atlikimo terminai

Turto apžiūrėjimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
2016-08-03	2016-08-03	2016-08-12

Turto vertintojas:

Tomas Brazionis

Įgaliotas asmuo:

Rūta Buzienė

Vertinimo užsakovas:

VŠĮ Vilniaus universitetas,
a.k. 211950810



NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-08-08 13:54:51

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 10/283487
Registro tipas: **Statiniai**
Sudarymo data: 1993-10-21
Adresas: Vilnius, V. A. Graičiūno g. 20
Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: 1098-9032-0010
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**
Pažymėjimas plane: 1F1g
Statybos pabaigos metai: 1989
Baigtumo procentas: 100 %
Sienos: **Metalas su karkasu**
Stogo danga: **Metalas**
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 967.00 kv. m
Pagrindinis plotas: 853.00 kv. m
Tūris: 5953 kub. m
Užstatytas plotas: 1057.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 360867 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 36 %
Atkuriamoji vertė: 230827 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 69219 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2007-04-18
Kadastro duomenų nustatymo data: 1992-08-30

2.2. Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: 1098-9032-0020
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**
Pažymėjimas plane: 2F1g
Statybos pabaigos metai: 1989
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Sienos: **Metalas su karkasu**
Stogo danga: **Metalas**
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 954.00 kv. m
Pagrindinis plotas: 733.00 kv. m
Tūris: 6024 kub. m
Užstatytas plotas: 1066.00 kv. m
Koordinatė X: 6054332
Koordinatė Y: 574099
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 376796 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 50 %
Atkuriamoji vertė: 188543 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 67771 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-02-28
Kadastro duomenų nustatymo data: 1992-07-30

2.3. Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: 1098-9032-0031
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**
Pažymėjimas plane: 3F1g
Statybos pabaigos metai: 1989
Baigtumo procentas: 100 %

Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Metalas su karkasu**
Stogo danga: **Metalas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **970.00 kv. m**
Pagrindinis plotas: **855.00 kv. m**
Tūris: **6005 kub. m**
Užstatytas plotas: **1060.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **353047 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **47 %**
Atkuriamoji vertė: **187095 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **67481 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2013-04-23**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1992-08-30**

2.4. Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: **1098-9032-0075**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**
Pažymėjimas plane: **7F1b**
Statybos pabaigos metai: **1988**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Gelžbetonio plokštės**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **2061.05 kv. m**
Pagrindinis plotas: **1756.49 kv. m**
Tūris: **13378 kub. m**
Užstatytas plotas: **2567.67 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **821362 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **30 %**
Atkuriamoji vertė: **574896 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **207078 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2013-08-20**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1999-04-12**

2.5. Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: **1098-9032-0086**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**
Pažymėjimas plane: **8F2b**
Statybos pabaigos metai: **1988**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Gelžbetonio plokštės**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **2**
Bendras plotas: **6930.46 kv. m**
Pagrindinis plotas: **5376.34 kv. m**
Tūris: **56707 kub. m**
Užstatytas plotas: **8146.22 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **3284581 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **30 %**
Atkuriamoji vertė: **2299293 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **827734 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2013-08-20**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-10-16**

2.6.

Pastatas - Administracinis pastatas

Unikalus daikto numeris: **1098-9032-0097**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**

Pažymėjimas plane: **9B6b**

Statybos pabaigos metai: **1988**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Gelžbetonio plokštės**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **6**

Bendras plotas: **3418.94 kv. m**

Pagrindinis plotas: **2196.27 kv. m**

Tūris: **14669 kub. m**

Užstatytas plotas: **1494.25 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1146613 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **16 %**

Atkuriamoji vertė: **1031215 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **605306 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2013-08-20**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-02-02**

2.7.

Pastatas - Autosvarstyklės su autodirbtuvės ir administracinėmis patalpomis

Unikalus daikto numeris: **1098-9032-0064**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Pažymėjimas plane: **6H2/p**

Statybos pradžios metai: **1988**

Statybos pabaigos metai: **1988**

Kap. remonto pradžios metai: **2014**

Kap. remonto pabaigos metai: **2014**

Papr. remonto pradžios metai: **2013**

Papr. remonto pabaigos metai: **2013**

Statinio kategorija: **Neypatingas**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **2**

Bendras plotas: **685.88 kv. m**

Pagrindinis plotas: **385.84 kv. m**

Tūris: **3066 kub. m**

Užstatytas plotas: **401.00 kv. m**

Negyvenamosios paskirties patalpų skaičius: **25**

Koordinatė X: **6054214**

Koordinatė Y: **574071**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **408000 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **42 %**

Atkuriamoji vertė: **237000 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **94600 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-03-23**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-03-23**

2.8.

Pastatas - Transformatorinė

Unikalus daikto numeris: **1098-9032-0042**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**

Pažymėjimas plane: **4H1p**

Statybos pabaigos metai: 1988
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Nėra
Vandentiekis: Nėra
Nuotekų šalinimas: Nėra
Sienos: Plytos
Aukštų skaičius: 1
Tūris: 778 kub. m
Užstatytas plotas: 144.12 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 124537 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 30 %
Atkuriamoji vertė: 87176 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 29541 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2013-08-20
Kadastro duomenų nustatymo data: 1995-02-02

2.9. Pastatas - Transformatorinė

Unikalus daikto numeris: 1098-9032-0053
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio
Pažymėjimas plane: 5H1p
Statybos pabaigos metai: 1988
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Nėra
Vandentiekis: Nėra
Nuotekų šalinimas: Nėra
Sienos: Plytos
Aukštų skaičius: 1
Tūris: 1158 kub. m
Užstatytas plotas: 169.26 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 185357 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 30 %
Atkuriamoji vertė: 129750 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 44022 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2013-08-20
Kadastro duomenų nustatymo data: 1995-02-02

2.10. Inžineriniai tinklai - Vidutinio slėgio dujotiekio vamzdynas, ilgis - 67,0m

Unikalus daikto numeris: 1098-9032-0108
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Dujų tinklų
Statybos pabaigos metai: 2002
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 1416 Eur
Atkuriamoji vertė: 892 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 892 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-19
Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-11-26

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: AB "Energijos skirstymo operatorius", a.k. 304151376
Daiktas: inžineriniai tinklai Nr. 1098-9032-0108, aprašyti p. 2.10.
Įregistravimo pagrindas: 2015-12-03 Akcininkų susirinkimo protokolais
2015-12-31 Priėmimo - perdavimo aktas
Įrašas galioja: Nuo 2016-08-04
- 4.2. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB "AXINET", a.k. 302419772
Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0064, aprašytas p. 2.7.
Įregistravimo pagrindas: 2013-08-23 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 8-4570
2013-08-29 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A419-20(2.14.1.8-EK5)

2014-04-30 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 2

2015-03-30 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 01

[rašas galioja: Nuo 2015-04-03

4.3.

Nuosavybės teisė

Savininkas: UAB "Klaret", a.k. 302648340

Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0031, aprašytas p. 2.3.

[registravimo pagrindas: 2013-04-30 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AK-1023

2013-05-23 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. RJ - 1466

[rašas galioja: Nuo 2013-06-04

4.4.

Nuosavybės teisė

Savininkas: VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111109233

Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0097, aprašytas p. 2.6.

pastatas Nr. 1098-9032-0042, aprašytas p. 2.8.

pastatas Nr. 1098-9032-0053, aprašytas p. 2.9.

[registravimo pagrindas: 2001-05-17 Savivaldybės valdybos sprendimas Nr. 962V

2001-09-13 Savivaldybės valdybos sprendimas Nr. 1836V

2001-10-23 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 1

[rašas galioja: Nuo 2008-04-15

4.5.

Nuosavybės teisė

Savininkas: VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111109233

Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0075, aprašytas p. 2.4.

[registravimo pagrindas: 2001-05-17 Savivaldybės valdybos sprendimas Nr. 962V

2001-09-13 Savivaldybės valdybos sprendimas Nr. 1836V

2001-10-23 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 2

[rašas galioja: Nuo 2008-04-15

4.6.

Nuosavybės teisė

Savininkas: VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111109233

Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0086, aprašytas p. 2.5.

[registravimo pagrindas: 2001-05-17 Savivaldybės valdybos sprendimas Nr. 962V

2001-09-13 Savivaldybės valdybos sprendimas Nr. 1836V

2001-10-23 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 3

[rašas galioja: Nuo 2008-04-15

4.7.

Nuosavybės teisė

Savininkas: KOOPERATINĖ BENDROVĖ DARŽOVIŲ CENTRAS, a.k. 125287185

Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0010, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2003-11-21 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. RJ-7373

2003-11-25 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. -

[rašas galioja: Nuo 2003-11-27

4.8.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0020, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 1989-12-26 Priėmimo - perdavimo aktas

1993-11-24 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 802p

1993-12-29 Priėmimo - perdavimo aktas

1995-11-23 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1487

[rašas galioja: Nuo 1996-03-26

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810

Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0020, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97

2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217

2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: Asociacija "N40 vyrų autoklubas", a.k. 302324491
Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0075, aprašytas p. 2.4.
Įregistravimo pagrindas: 2015-04-21 Nuomos sutartis Nr. A466-29/15-(2.14.1.42-AD4)
2015-04-21 Priėmimo - perdavimo aktas
Plotas: 2061.05 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2016-07-19
Terminas: Nuo 2016-07-24 iki 2026-07-24

7.2.

Areštas

Areštavusi institucija: Vilniaus miesto apylinkės teismas, a.k. 302942160
Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0064, aprašytas p. 2.7.
Įregistravimo pagrindas: 2016-06-27 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2016-029945
Aprašymas: Apribota disponavimo teisė. Pranešimo Nr. 4875287.
Įrašas galioja: Nuo 2016-06-29

7.3.

Areštas

Areštavusi institucija: ANTSTOLIS RIMANTAS VIŽAINIŠKIS
Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0064, aprašytas p. 2.7.
Įregistravimo pagrindas: 2016-02-10 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2016-006413
Aprašymas: Apribota disponavimo teisė. Pranešimo Nr. 4819268.
Įrašas galioja: Nuo 2016-02-10

7.4.

Hipoteka

Hipotekos registratorius: Valstybės įmonė Centrinė hipotekos įstaiga, a.k. 188692535
Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0064, aprašytas p. 2.7.
Įregistravimo pagrindas: 2015-10-21 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120150060317
Įrašas galioja: Nuo 2015-10-21

7.5.

Hipoteka

Hipotekos registratorius: Valstybės įmonė Centrinė hipotekos įstaiga, a.k. 188692535
Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0064, aprašytas p. 2.7.
Įregistravimo pagrindas: 2015-10-21 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120150060320
Įrašas galioja: Nuo 2015-10-21

7.6.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: Asociacija "N40 vyrų autoklubas", a.k. 302324491
Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0075, aprašytas p. 2.4.
Įregistravimo pagrindas: 2014-07-28 Nuomos sutartis Nr. A466-2511-(2.14.1.42-AD4)
Plotas: 2061.05 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2014-08-05
Terminas: Nuo 2014-07-25 iki 2016-07-24

7.7.

Hipoteka

Hipotekos registratorius: Valstybės įmonė Centrinė hipotekos įstaiga, a.k. 188692535
Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0031, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2013-05-22 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120130026587
Aprašymas: 2013-09-09 gautas Hipotekos registro pranešimas Nr.: 10000001038612 apie Hipotekos pakeitimą, pakeitimo dokumento kodas: 20120130047977
Įrašas galioja: Nuo 2013-05-22

7.8.

Sudaryta subnuomos sutartis

Subnuomininkas: UAB "VKK laboratorija", a.k. 302556543
Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0086, aprašytas p. 2.5.
Įregistravimo pagrindas: 2012-07-11 Panaudos sutartis Nr. 12/07/11
Plotas: 419.37 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2012-07-19

7.9.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: BALTIC PRODUCTION COMPANIES ASSOCIATION, a.k.
300621405

Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0086, aprašytas p. 2.5.

Įregistravimo pagrindas: 2011-09-27 Nuomos sutartis Nr. A466-2349-(2.14.1.17-EK5)
2011-09-27 Priėmimo - perdavimo aktas

Plotas: 6930.46 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2011-12-21

Terminas: Nuo 2011-09-19 iki 2021-09-19

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "NT matavimai", a.k. 301075717

Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0064, aprašytas p. 2.7.

Įregistravimo pagrindas: 2015-03-23 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-810

Įrašas galioja: Nuo 2015-04-02

10.2. Kapitalinis remontas (daikto registravimas)

Daiktas: pastatas Nr. 1098-9032-0064, aprašytas p. 2.7.

Įregistravimo pagrindas: 2015-03-23 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2015-03-30 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. 01

Įrašas galioja: Nuo 2015-04-02

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,
kadastrinis Nr.: 0101/0082:133
Archyvinės bylos Nr.: 13/17083

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-08-08 13:54:51



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco 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

2016-08-08 14:12:52

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 1/39958

Registro tipas: Žemės sklypas

Sudarymo data: 2000-06-22

Adresas: Vilnius, V. A. Graičiūno g. 20

Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: 0101-0082-0133

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: 0101/0082:133 Vilniaus m. k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

Žemės sklypo naudojimo būdas: Komerinės paskirties objektų teritorijos

Žemės sklypo plotas: 4.6531 ha

Užstatyta teritorija: 4.6531 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0

Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Indeksuota žemės sklypo vertė: 218317 Eur
Žemės sklypo vertė: 136448 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 347000 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2015-08-11
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data: 2008-02-28

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: UAB "AXINET", a.k. 302419772

Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2013-09-20 Valstybinės žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 6450

Įrašas galioja: Nuo 2013-10-07

4.2.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 1832-01

Įrašas galioja: Nuo 2013-10-07

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė

Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042

Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1.

, 4.2.

Įregistravimo pagrindas: 2014-09-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 6R-119
2015-05-29 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 49MŽP-20-
(14.49.113.)

Plotas: 3.5661 ha

Įrašas galioja: Nuo 2015-06-09

5.2.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927

Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1.

, 4.2.

Įregistravimo pagrindas: Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912,
2010 m. birželio 18 d.

Plotas: 1.029 ha

Įrašas galioja: Nuo 2015-06-09

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis,
naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 1832-01
2009-06-26 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-11315-(01)
2009-08-20 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-13834-(01)

Plotas: 0.029 ha

Aprašymas: Servitutas iki transformatorinės pastotės įrenginių sklypo
daliai, žemės sklypo plane pažymėti linijomis ir skaičiais 4,
116, 115, 114, 23, 102, 105, 117.

Įrašas galioja: Nuo 2013-06-19

6.2.

Kiti servitutai (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2009-06-26 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-11315-(01)
2009-08-20 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-13834-(01)

Plotas: 0.1096 ha

Aprašymas: Geležinkelio ruožui sklypo daliai, žemės sklypo plane
pažymėti linijomis ir skaičiais 14, 15, 118, 119, 20. 120.

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Areštas

Areštavusi institucija: Vilniaus miesto apylinkės teismas, a.k. 302942160

Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.1.

[registravimo pagrindas: 2016-06-27 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto [registravimą Nr. 2016-029945

Aprašymas: Atribota disponavimo teisė. Pranešimo Nr. 4875287.

[rašas galioja: Nuo 2016-06-29

7.2.

Areštas

Areštavusi institucija: ANTSTOLIS RIMANTAS VIŽAINIŠKIS

Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.1.

[registravimo pagrindas: 2016-02-10 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto [registravimą Nr. 2016-006413

Aprašymas: Atribota disponavimo teisė. Pranešimo Nr. 4819268.

[rašas galioja: Nuo 2016-02-10

7.3.

Hipoteka

Hipotekos registratorius: Valstybės įmonė Centrinė hipotekos įstaiga, a.k. 188692535

Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.1.

[registravimo pagrindas: 2015-10-21 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos [registravimą Nr. 20120150060320

[rašas galioja: Nuo 2015-10-21

7.4.

Hipoteka

Hipotekos registratorius: Valstybės įmonė Centrinė hipotekos įstaiga, a.k. 188692535

Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.1.

[registravimo pagrindas: 2015-08-13 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos [registravimą Nr. 20120150045561

[rašas galioja: Nuo 2015-08-13

7.5.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: Asociacija "N40 vyrų autoklubas", a.k. 302324491

Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.2.

[registravimo pagrindas: 2015-04-29 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. (10.9-52-15)-T8-206

Plotas: 0.7254 ha

Aprašymas: terminas iki 2016-07-24, bet ne ilgiau kaip iki Nekilnojamojo turto objekto kartu su žemės sklypu pardavimo viešojo aukciono įvykdymo dienos.

[rašas galioja: Nuo 2015-05-29

7.6.

Sudarytas bendraturčių susitarimas dėl naudojimosi nekilnojamoju daiktu

UAB "AXINET", a.k. 302419772

Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.1.

[registravimo pagrindas: 2014-03-04 Susitarimas Nr. 1-2412

[rašas galioja: Nuo 2014-03-04

7.7.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: UAB "Klaretą", a.k. 302648340

Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.2.

[registravimo pagrindas: 2007-12-11 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N01/2007-1559

2013-08-21 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 49SŽN-(14.49.57.)-349

Plotas: 0.3348 ha

[rašas galioja: Nuo 2013-08-26

Terminas: Nuo 2007-12-11 iki 2099-05-29

- 7.8. Įkeista turtinė teisė
Įkeitimo registratorius: Valstybės įmonė Centrinė hipotekos įstaiga, a.k. 188692535
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2013-05-22 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120130026587
Aprašymas: Įkeista nuomos teisė. Įkaito davėjas UAB "Klaretą" 302648340.
2013-09-09 gautas Hipotekos registro pranešimas Nr.:
10000001038612 apie Turtinės teisės įkeitimo pakeitimą,
pakeitimo dokumento kodas: 20120130047977
Įrašas galioja: Nuo 2013-05-22
- 7.9. Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1., 4.2.
Įregistravimo pagrindas: 2011-05-16 Panaudos sutartis
Plotas: 0.3396 ha
Aprašymas: Valstybinės žemės panaudos sutartis Nr. K49/2011-21/PD-40000-1025. Terminas - 31 metai.
Įrašas galioja: Nuo 2011-05-25
Terminas: Nuo 2011-05-16
- 7.10. Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Biotechnologijos institutas, a.k. 111959388
Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1., 4.2.
Įregistravimo pagrindas: 2008-11-19 Panaudos sutartis Nr. K01/2008-65
Plotas: 4.6531 ha
Aprašymas: Terminas - 31 metai
Įrašas galioja: Nuo 2008-11-28
Terminas: Nuo 2008-11-19
- 7.11. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: KOOPERATINĖ BENDROVĖ DARŽOVIŲ CENTRAS, a.k. 125287185
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2000-05-29 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 366 N01/2000-22962
2003-11-21 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. RJ-7373
Plotas: 0.6685 ha
Įrašas galioja: Nuo 2003-11-28
Terminas: Nuo 2003-11-21 iki 2099-05-29

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- 9.1. IX. Dujotiekių apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2009-08-20 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 2.3-13834-(01)
Plotas: 0.01 ha
Įrašas galioja: Nuo 2011-03-08
- 9.2. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.08 ha
Įrašas galioja: Nuo 2000-06-22
- 9.3. XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.01 ha
Įrašas galioja: Nuo 2000-06-22
- 9.4. Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.02 ha
[rašas galioja: Nuo 2000-06-22

9.5. VI. Elektros linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.03 ha
[rašas galioja: Nuo 2000-06-22

9.6. III. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.1096 ha
[rašas galioja: Nuo 2000-06-22

9.7. I. Ryšių linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.04 ha
[rašas galioja: Nuo 2000-06-22

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI" FILIALAS "INŽINERINĖ
GEODEZIJA", a.k. 122613697
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Licencija Nr. G-733-314
[rašas galioja: Nuo 2011-03-08

10.2. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-06-26 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-11315-(01)
2009-08-20 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-13834-(01)
[rašas galioja: Nuo 2011-03-08

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Statiniai - Registro Nr. 10/283487.

12. Kita informacija: [rašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: [rašų nėra

2016-08-08 14:12:52



NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 1/39958
Registro tipas: Žemės sklypas
Sudarymo data: 2000-06-22
Adresas: Vilnius, V. A. Graičiūno g. 20
Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

- 2.1. Žemės sklypas
Unikalus daikto numeris: 0101-0082-0133
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro
vietovės pavadinimas: 0101/0082:133 Vilniaus m. k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas: 4.6531 ha
Užstatyta teritorija: 4.6531 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0
Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Indeksuota žemės sklypo vertė: 218317 Eur
Žemės sklypo vertė: 136448 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 347000 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2015-08-11
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data: 2008-02-28

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB "AXINET", a.k. 302419772
Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2013-09-20 Valstybinės žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 6450
Įrašas galioja: Nuo 2013-10-07
- 4.2. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Įrašas galioja: Nuo 2013-10-07

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

- 5.1. Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042
Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1., 4.2.
Įregistravimo pagrindas: 2014-09-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 6R-119
2015-05-29 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 49MŽP-20-(14.49.113.)
Plotas: 3.5661 ha
Įrašas galioja: Nuo 2015-06-09
- 5.2. Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927
Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1., 4.2.
Įregistravimo pagrindas: Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.
Plotas: 1.029 ha

6. Kitos daiktinės teisės :

- 6.1. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
2009-06-26 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-11315-(01)
2009-08-20 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-13834-(01)
Plotas: 0.029 ha
Aprašymas: Servitutas iki transformatorinės pastotės įrenginių sklypo daliai, žemės sklypo plane pažymėti linijomis ir skaičiais 4, 116, 115, 114, 23, 102, 105, 117.
[rašas galioja: Nuo 2013-06-19
- 6.2. Kiti servitutai (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-06-26 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-11315-(01)
2009-08-20 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-13834-(01)
Plotas: 0.1096 ha
Aprašymas: Geležinkelio ruožui sklypo daliai, žemės sklypo plane pažymėti linijomis ir skaičiais 14, 15, 118, 119, 20. 120.
[rašas galioja: Nuo 2011-03-17

7. Juridiniai faktai:

- 7.1. Areštas
Areštavusi institucija: Vilniaus miesto apylinkės teismas, a.k. 302942160
Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.1.
[registravimo pagrindas: 2016-06-27 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2016-029945
Aprašymas: Apribota disponavimo teisė. Pranešimo Nr. 4875287.
[rašas galioja: Nuo 2016-06-29
- 7.2. Areštas
Areštavusi institucija: ANTSTOLIS RIMANTAS VIŽAINIŠKIS
Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.1.
[registravimo pagrindas: 2016-02-10 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2016-006413
Aprašymas: Apribota disponavimo teisė. Pranešimo Nr. 4819268.
[rašas galioja: Nuo 2016-02-10
- 7.3. Hipoteka
Hipotekos registratorius: Valstybės įmonė Centrinė hipotekos įstaiga, a.k. 188692535
Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.1.
[registravimo pagrindas: 2015-10-21 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120150060320
[rašas galioja: Nuo 2015-10-21
- 7.4. Hipoteka
Hipotekos registratorius: Valstybės įmonė Centrinė hipotekos įstaiga, a.k. 188692535
Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.1.
[registravimo pagrindas: 2015-08-13 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120150045561
[rašas galioja: Nuo 2015-08-13
- 7.5. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: Asociacija "N40 vyrų autoklubas", a.k. 302324491
Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. , 4.2.
[registravimo pagrindas: 2015-04-29 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. (10.9-52-15)-T8-206
Plotas: 0.7254 ha
Aprašymas: terminas iki 2016-07-24, bet ne ilgiau kaip iki Nekilnojamojo turto objekto kartu su žemės sklypu pardavimo viešojo aukciono įvykdymo dienos.

- [rašas galioja: Nuo 2015-05-29
Sudarytas bendraturčių susitarimas dėl naudojimosi
nekilnojamuoju daiktu
UAB "AXINET", a.k. 302419772
Daiktas: 580/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1. ,
4.1.
[registravimo pagrindas: 2014-03-04 Susitarimas Nr. 1-2412
[rašas galioja: Nuo 2014-03-04
- 7.7. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "Klaretą", a.k. 302648340
Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1.
, 4.2.
[registravimo pagrindas: 2007-12-11 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr.
N01/2007-1559
2013-08-21 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 49SŽN-(14.49.57.)-
349
Plotas: 0.3348 ha
[rašas galioja: Nuo 2013-08-26
Terminas: Nuo 2007-12-11 iki 2099-05-29
- 7.8. [keista turtinė teisė
[keitimo registratorius: Valstybės įmonė Centrinė hipotekos įstaiga, a.k. 188692535
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2013-05-22 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos
[registravimą Nr. 20120130026587
Aprašymas: [keista nuomos teisė. [kaito davėjas UAB "Klaretą" 302648340.
2013-09-09 gautas Hipotekos registro pranešimas Nr.:
10000001038612 apie Turtinės teisės [keitimo pakeitimą,
pakeitimo dokumento kodas: 20120130047977
[rašas galioja: Nuo 2013-05-22
- 7.9. Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1.
, 4.2.
[registravimo pagrindas: 2011-05-16 Panaudos sutartis
Plotas: 0.3396 ha
Aprašymas: Valstybinės žemės panaudos sutartis Nr. K49/2011-21/PD-
40000-1025. Terminas - 31 metai.
[rašas galioja: Nuo 2011-05-25
Terminas: Nuo 2011-05-16
- 7.10. Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Biotechnologijos institutas, a.k. 111959388
Daiktas: 45951/46531 žemės sklypo Nr. 0101-0082-0133, aprašyto p. 2.1.
, 4.2.
[registravimo pagrindas: 2008-11-19 Panaudos sutartis Nr. K01/2008-65
Plotas: 4.6531 ha
Aprašymas: Terminas - 31 metai
[rašas galioja: Nuo 2008-11-28
Terminas: Nuo 2008-11-19
- 7.11. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: KOOPERATINĖ BENDROVĖ DARŽOVIŲ CENTRAS, a.k.
125287185
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 366
N01/2000-22962
2003-11-21 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. RJ-7373
Plotas: 0.6685 ha
[rašas galioja: Nuo 2003-11-28
Terminas: Nuo 2003-11-21 iki 2099-05-29

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- 9.1. IX. Dujotiekių apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-08-20 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-13834-(01)
Plotas: 0.01 ha
[rašas galioja: Nuo 2011-03-08

9.2. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.08 ha
[rašas galioja: Nuo 2000-06-22

9.3. XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.01 ha
[rašas galioja: Nuo 2000-06-22

9.4. Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.02 ha
[rašas galioja: Nuo 2000-06-22

9.5. VI. Elektros linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.03 ha
[rašas galioja: Nuo 2000-06-22

9.6. III. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.1096 ha
[rašas galioja: Nuo 2000-06-22

9.7. I. Ryšių linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2000-05-29 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1832-01
Plotas: 0.04 ha
[rašas galioja: Nuo 2000-06-22

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI" FILIALAS "INŽINERINĖ
GEODEZIJA", a.k. 122613697

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Licencija Nr. G-733-314
[rašas galioja: Nuo 2011-03-08

10.2. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0082-0133, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2009-06-26 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-11315-(01)
2009-08-20 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-13834-(01)
[rašas galioja: Nuo 2011-03-08


11. Registro pastabos ir nuorodos:

Statiniai - Registro Nr. 10/283487.

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Sklypo plotas 46531 m²



Galvė, meno Nr.	YGRACIUNO 20
Kaimas (micstelė)	
Sanjonia	PANERU
Miestas (gyvenas)	VILNIUS
Apkritis	VILNIUS

14.87

SEPT 11 1945 96, 49 70 - 25 P. 290m

ALFREDO MEIDAUS PERSONALINÉ IMONÉ

[illegible]

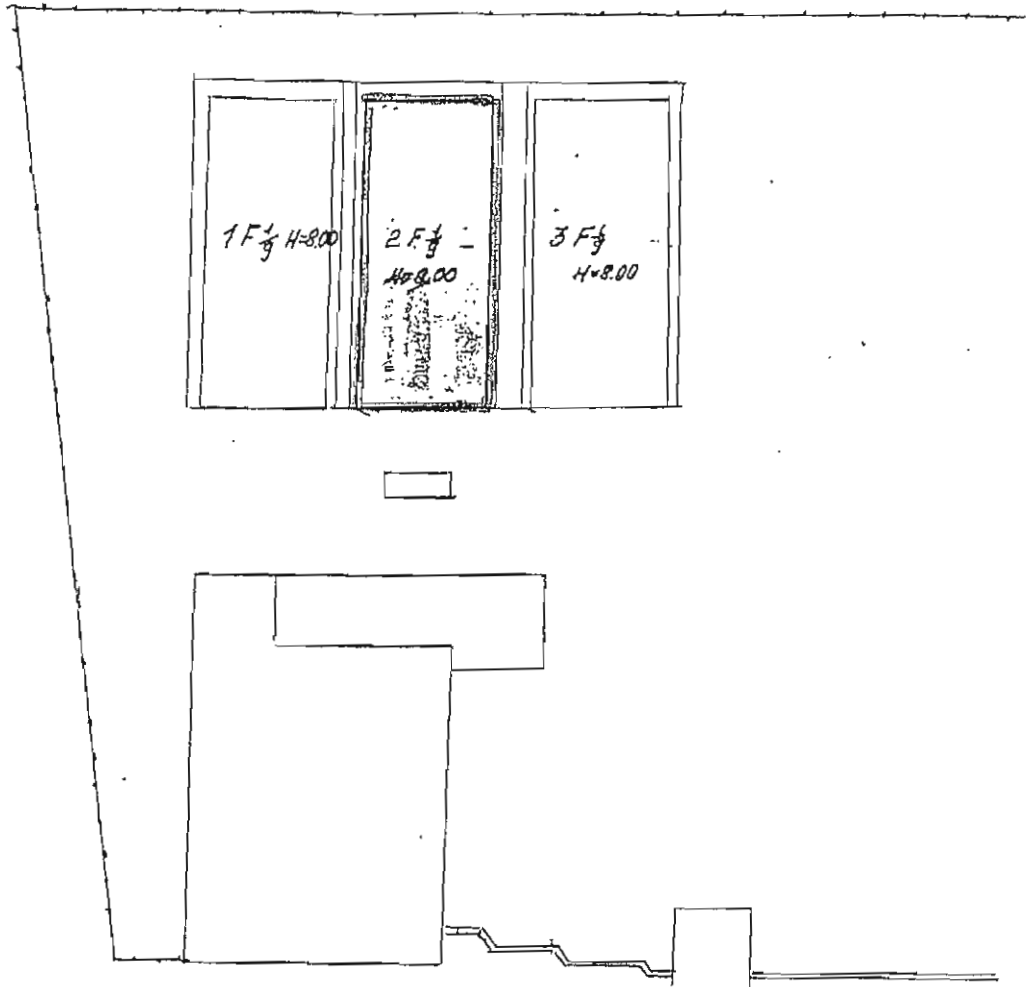
Miestas	Kvart.	Sk.	Invent. Nr.
VILNIUS PAKERIU SEN.			17083

LIETUVOS RESPUBLIKA
VALSTYBĖS ĮMONĖ
RESPUBLIKINIS INVENTORIZAVIMO
PROJEKTAVIMO IR PASLAUGŲ BIURAS
VILNIAUS FILIALAS
NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS
B Y L A

Esančios VILNIAUS mieste, ~~raione~~
apyl. km.
CRAIGIŲNO g-vė., skersg. Nr. 20
Fondas PRIVATUS
Savininkas BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS

Teisinės registracijos Nr. 2A-623
Pagrindinai inventorizuota 1992 m. 08 mėn. 30 d.

30.11



GRAIČIŲ GYV.

VILNIAUS TERITORINIS VALSTYBINIS INVENTARIZAVIMO, PROJEKTAVIMO IR PASLAUGŲ BIURAS "VALCA"				
GRAIČIŲ GYV. 8				
MĖS 25	KV	SK	PAIČ	SUGAB
VILNIUS				A. RADŽIŲNAS
14.100				A. ŠKRAPIŲNAS
2014 m. gruodžio mėn.			13	15.08 10.30

TVPD BIURAS

Forma Nr. 1
 Patvirtinta: Lietuvos RKM
 1980 m. rugpjūčio 12 d.
 įsakymu Nr. 264

Namų valdos techninės apskaitos kortelė
 VILNIUS, GERICIŲNO g. Nr. 20

Miestas Kv. Skl.

Inventoris numeris

Data	Valdytojas	Valdoma dalis	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
95.12.1	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS "FERMENTAS"	1/10	1) BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTO FERMENTO PAŽYMA N. 01-4/424 2) PIRKIMO PER- DAVIMO SUTARKE 1989.11.26	
96.03.24	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS KODAS 1195903	2/10	1) PAŽYMA N. 76 2) VYRIAUSYBĖS POTVARKIS N. 802 3) NUTARIMAS N. 1487 4) PAŽYMA N. 121 5) PERDAVIMO - PRIĖMIMO AKTAS 6) STATUTAS N. 203	08-42-133 96.01.23 93.11.24 95.11.23 94.11.25 92.01.29 B. Krasovskas

ZEMĖS SKLYPO PLOTAS M²

Data	Užstatytas plotas				Neužstatytas plotas								Bendro sklypo plotas				
	viso užstatyta	tame sklyke			Klėmas				sodas, gėlynas, veja			daržas	naudingas plotas	kilos žemės	viso neužsita lyto plotas	išskirta	naudo- jamo
		po pagrind pastatų	po kitų pastatų	Viso klėmo	tame sklyke			sodas	gėlynas	veja							
					asfaltas betonas	lauko akmenų	šalig. viso										

PASTATŲ SKAICIUS SKLYPE IR JŲ PLOTAS M²

Inventoriz. data	Pagrind. pastatų skaičius	Pagalb. pastatų skaičius	Viso pastatų	Gyvenamųjų patalpų							Negyv. patalpų			Viso	
				butų skaičius	gyv. kamb. sk.	bendras naud. plotas	Gyvenamųjų kambarių plotas	naudingas negyvenamas plotas	pagaibtnis		bendras plotas	pagrindinis plotas	pagaibtnis plotas		
									ristų ir pastatų plotas	tamburų ir kit. pat. plotas					
												954	733	221	954



9

ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖ
VILNIAUS FILIALAS

PAŽYMA
1999 04 23 Nr. 139

Vilniaus apskrities viršininko
Administracijos VILNIAUS miesto, rajono
ŽEMĖTVARKOS SKYRIUI

1. 199 6 m. 03 mėn. 26 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruoti statiniai
(butai, patalpos) GRAIČIŪNO 20, VILNIUJE
(adresas)

2. Statinių (butų, patalpų) savininkai; dalys ir juridinis pagrindas:

Eil. Nr.	Vardas, pavardė; juridinio asmens pavadinimas; valdymo forma	Asmens, įmonės kodas	Statinio (buto, patalpos) dalis	Statinio (buto, patalpos) juridinis įsigijimo pagrindas
1	BIOTECHNOLOGIJOS INSTITUTAS	1195938	231/a-954,00m ²	1993 11 24 docvar- kis Nr. 202p 1993 12 29 bendav- imo-priėmimo aktas

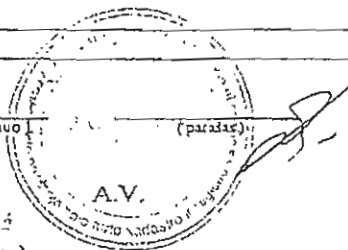
3. Statiniai (butai, patalpos) ir juos apibūdinantys rodikliai:

Eil. Nr.	Statinio pažymėjimas plane	Statinio pavadinimas, paskirtis	Bendras plotas, kv.m.	Pastabos
1	231/g	sandėlis	954,00	

4. Kiti duomenys

(Filialo direktorius arba jo įgaliotas asmuo) (parašas) _____
(vardas, pavardė)

Vykdytojas _____
(vardas, pavardė, telefono Nr.)



VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS

SUTARTIS Nr. K49/2011-...

PA-40000-10.5

du tūkstančiai vienuoliktųjų metų ... mėnesio ... d.

Vilnius

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, įstaigos kodas – 1887049275, esančios Europos a. 1, Vilniaus mieste, už kurią pagal Nacionalinę žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010-07-01 įgaliojimą „Dėl sprendimų priėmimo“ Nr. 11P-309, veikia Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėja Laimutė Katkevičiūtė, toliau vadinama *panaudos davėju*, ir Vilniaus universitetas, įstaigos kodas – 211950810, buveinės adresas – Universiteto g. 3, Vilnius, kurią atstovauja rektorius Benediktas Juodka, veikiantis pagal statutą, toliau vadinama *panaudos gavėju*, sudarėme šią sutartį:

1. *Panaudos davėjas*, vadovaudamasis Vilniaus apskrities viršininko 2009-06-26 įsakymu Nr. 2.3-11215-(01), Vilniaus apskrities viršininko 2009-08-20 įsakymu Nr. 2.3-13834-(01), Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjo 2011-04-07 įsakymu Nr. 49VI-(14.49.2.)-1247, suteikia naudotis *panaudos gavėjui* 3396 (trys tūkstančiai trys šimtai devyniasdešimt šeši) kv.m ploto žemės sklypo dalį (2155 kv.m ploto prie pastatų unikalus Nr. 1098-9032-0010 (1FIg), 1098-9032-002 (2FIg), 1098-9032-0031 (3FIg) bei iš bendro naudojimo 1241 kv.m ploto žemės sklypo dalį), esančią 46531 kv.m ploto žemės sklype, kadastrinis Nr. 0101/0082:133, V.A. Graičiūno g. 20, Vilniuje.

2. Žemės sklypas suteikiamas naudotis *trisdešimt vieneriems metams*, skaičiuojant nuo šios sutarties pasirašymo dienos.

3. Suteikiamo naudotis žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis ir ūkinės veiklos būdas: *kitos paskirties žemė; komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos.*

Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį nurodant paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, numatytus pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį ar specialųjį planą: *Lietuvos Respublikos įstatymų bei jų lydimųjų aktų nustatyta tvarka.*

4. Suteikiamo naudotis sklype esančių valstybei ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių, naujų pastatų, statinių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat pastatų ir įrenginių naudojimo paskirtis pasibaigus žemės nuomos terminui: *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir įstatymų nustatytais atvejais*

5. Suteikiamo naudotis žemėje esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos: *nėra.*

6. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- 6.1. dujotiekių apsaugos zonos;
- 6.2. geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonos;
- 6.3. vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- 6.4. saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje;
- 6.5. šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;
- 6.6. ryšių linijų apsaugos zonos;
- 6.7. elektros linijų apsaugos zonos.

7. Kiti žemės naudojimo apribojimai: pastatų aukštis – iki 6 aukštų, užstatymo tankis – iki 30 proc., keičiant sklypo tvarkymo režimą vadovautis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymais; pasodinti medelių

8. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės: leisti prireikus pakloto per sklypą bendro naudojimo inžinerinius tinklus; kelio servitutą iki transformatorinės pastotės įrenginių 290 kv.m ploto žemės sklypo dalyje, žemės sklypo plane M 1:500 pažymėtą linijomis ir skaičiais 4, 116, 115, 114, 23, 102, 105, 117 (tarnaujantis daiktas) bei geležinkelio ruožui 1096 kv.m ploto žemės sklypo dalyje, žemės sklypo plane M 1:500 pažymėtą linijomis ir skaičiais 14, 15, 118, 119, 20, 120 (tarnaujantis daiktas).

9. vidutinę žemės sklypo dalies rinkos vertę, apskaičiuota pagal žemės verčių žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010-12-21 įsakymu Nr 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ - 124531 (vienas šimtas dvidešimt keturi tūkstančiai penki šimtai trisdešimt vienas) Lt.

10. Kiti su suteikto naudotės žemės sklypo naudojimu bei grąžinimu, pasibaigus panaudos sutarčiai, susiję panaudos davėjo ir panaudos gavėjo įsipareigojimai: nėra.

11. Sutartis gali būti nutraukta vienos šalies reikalavimu anksčiau sutarto laiko, jeigu kita šalis nevykdo savo įsipareigojimų arba pažeidžia šios sutarties reikalavimus.

12. Panaudos gavėjas įsipareigoja laikytis panaudos sutarties ir įstatymų reikalavimų. Už jų nevykdymą jis atsako pagal įstatymus.

13. Įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka pasikeitus valstybinės žemės panaudos sąlygoms bei kitiems reikalavimams, šios sutarties šalys privalo vadovautis priimtais pakeitimais.

14. Prie šios sutarties pridamas suteikto naudotės žemės sklypo planas M 1:500, kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties dalis.

15. Šią sutartį panaudos gavėjas savo lešomis per tris mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre. Panaudos gavėjui neįvykdžius šios sąlygos, panaudos davėjas turi reikalauti pašalinti sutarties sąlygų pažeidimus arba nutraukti valstybinės žemės panaudos sutartį prieš laiką.

16. Sutarties sudarymo išlaidas sumoka panaudos gavėjas.

17. Sutartis sudaryta trimis vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas sutartį parengusiam Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriuje, antras ir trečias egzemplioriai įteikiami panaudos gavėjui.

Panaudos davėjas:



Panaudos gavėjas:

Vilniaus universiteto
ktor.
ad. L. Juodk



Egidijus Kleinauskas, tel. (8 5) 277 9240

Jolanta Nekrošienė
VU Teisės skyriaus
vyriausioji
patarėja

VU Eksploatavimo ir paslaugų
direkcijos direktorius

Investuotojų reikalaujamo pelningumo vidurkis

Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, žodžiu atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (UAB „Inreal“ valdymas, buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 20-30 proc. ribose. Apklausos rezultatai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Administracinės (mokslo), sandėliavimo paskirties pastatų/ patalpų, esančių senos statybos (1950-1999) pastatuose Vilniaus mieste investuotojų reikalaujamas pelningumas, proc. nuo bendrųjų pajamų.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vilnius							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	26	25,5	24	23	22	21,5	18
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	31	29	28	26	25	22
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	38	36,5	34	33	30	28,5	28
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
UAB „Inreal valdymas“							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	25	24	24	23	22	21	17
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	33	30	29	25	24	21
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	39	42	36	35	28	27	27
UAB „Inservis“ (buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“)							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	27	27	24	23	22	22	19
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	29	28	27	27	26	23
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	37	31	32	31	32	30	29

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių nustatymas

Atsižvelgiant į didžiųjų Lietuvos miestų ir kitų miestų rinkos sąlygų skirtumus yra išskiriamos dvi kategorijos: Didžiuosiuose Lietuvos miestuose nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis; ir visos Lietuvos teritorijoje nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis.

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių santykis Lietuvos didžiųjų miestų rinkoje nustatytas žodžiu apklausanč didžiausių Lietuvos bankų atstovus (bankų vadybininkus) ir UAB "Inreal" analitikus. Apklausą vykdoma kasmet, jau daugiau nei 10 metų, ataskaitoje pateikiami 10 metų apklausos duomenys. Suvestiniai duomenys pateikiami lentelėje, ataskaitoje duomenys buvo pateikti grafine išraiška (grafiku).

Didžiųjų Lietuvos miestų apklausos duomenys

Nuosavo kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	38	34	33	65	60	54	49	44	41	41	41
AB SEB bankas	37	32	32	63	59	53	47	43	40	40	40
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	36	32	31	64	58	52	-	42	41	41	41
UAB Medicinos bankas	32	28	28	55	51	46	41	37	35	35	35
AB Šiaulių bankas	31	28	27	54	50	45	41	37	40	40	40
AB Ūkio bankas	35	30	-	61	55	50	45	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	32	29	28	56	52	46	42	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	35	30	30	59	53	-	45	39	40	40	40
„Swedbank“, AB	36	31	31	62	58	52	47	41	40	40	40
UAB "Inreal" analitikai	34	30	30	-	56	50	45	41	40	40	40
Vidurkis	35	30	30	60	55	50	45	40	40	40	40

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Skolinto kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	62	66	67	35	40	46	51	56	59	59	59
AB SEB bankas	64	68	68	37	41	47	53	57	60	60	60
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	64	68	69	36	42	48	-	58	59	59	59
UAB Medicinos bankas	68	72	72	45	49	54	59	63	65	65	65
AB Šiaulių bankas	69	72	73	46	50	55	59	63	60	60	60
AB Ūkio bankas	65	70	-	39	45	50	55	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	68	71	72	44	48	54	58	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	65	70	70	41	47	-	55	61	60	60	60
„Swedbank“, AB	64	68	69	38	42	48	53	59	60	60	60
UAB "Inreal" analitikai	66	70	70	-	44	50	55	59	60	60	60
Vidurkis	65	70	70	40	45	50	55	60	60	60	60

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Pajamų metodo skaičiavimų seka

n – objektas sąraše;
m – periodas (metai).

Objekto charakteristikos:

S_n – objekto nuomotinas plotas (kv.m);

P_n – objekto nuomos kaina (Eur/kv.m/mėn.);

R – visų objektų metinė pajamos ($R=R_1+\dots+R_n$);

R_n – n objekto metinės pajamos ($R_n=12*S_n*P_n$) (Eur);

R_m – objektų metinės pajamos (Eur) m periode ($R_m=R_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$.

D – diskonto norma ($D=(D_a*D_c)+(D_b*D_d)$) (proc.);

D_m – diskonto norma (proc.) m periode ($D_m=(D^m)$)

D_a – nuosavų lėšų dalis (proc.);

D_b – skolintų lėšų dalis (proc.);

D_c – nuosavo kapitalo kaštai (proc.);

D_d – skolinto kapitalo kaštai (proc.).

A_m – nuomos augimas periodu m (proc.);

B – draudimas (Eur);

B_m – draudimas (Eur) m periode. ($B_m=B_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

C – NT mokestis (Eur);

C_m – NT mokestis (Eur) m periode $C_m=C*(1+A_1)*(1+A_2)*(1+A_3)\dots$;

Dž – žemės mokestis (Eur);

$Dž_m$ – žemės mokestis (Eur) m periode ($Dž_m=Dž$);

E – turto valdymo išlaidos ($E=R*e$) (Eur);

e – turto valdymo išlaidos (proc.);

E_m – turto valdymo išlaidos (Eur) m periode ($E_m=E_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

F – atidėjimai kapitaliniam remontui ($F=R*f$) (Eur);

f – atidėjimai kapitaliniam remontui (proc.);

F_m – atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur) m periode ($F_m=F_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

G – negautos pajamos ($G=R*g$) (Eur);

g – negautos pajamos (proc.);

G_m – negautos pajamos (Eur) m periode ($G_m=G_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

H_m – grynosios pajamos (Eur) m periode ($H_m=R_m-B_m-C_m-Dž_m-E_m-F_m-G_m$).

K – kapitalizacijos norma (proc.) ($K=D-A_5$);

I – objekto vertė penktais metais (Eur) ($I=H_5/K$; kai $i=0$ arba $I=(H_5/K)-i$; kai $i>0$);

i – objekto pardavimo sąnaudos (Eur);

J – grynosios ir išėjimo pajamos penktais metais (Eur) ($J=I+H_5$);

L_5 – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) penktame periode ($L_a=J*D_5$); kai $m=5$;

L_m – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) m periode ($L_m=H_m*D_m$); kai $m<5$;

V – objekto vertė (Eur) ($V=L_1+L_2+L_3+L_4+L_5$).

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.16/07-617

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810

VERTINAMAS TURTAS: POILSIO, MAITINIMO, PAGALBINIO ŪKIO PASTATAI IR KITI STATINIAI, ESANTYS
VALSTYBINIAME ŽEMĖS SKLYPE

TURTO BUVIMO VIETA: TRAKŲ R. SAV. TRAKŲ SEN. ŽYDIŠKIŲ K. SKAISČIO G. 24

VERTINIMO DATA: 2016-07-20

TURTO VERTINTOJAS: TOMAS BRAZIONIS

Ataskaitoje yra 36 lapai ir 34 priedų lapai, iš viso 70 lapų.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.

ATASKAITOS

16/07-617

SANTRAUKA

Užsakovas, asmens kodas/gim.data	VŠĮ Vilniaus universitetas, a.k. 211950810					
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel: (8-5)2687000					
Vertinamas turtas	Poilsio, maitinimo, pagalbinio ūkio pastatai ir kiti statiniai, esantys valstybiniame žemės sklype					
Turto adresas	Trakų r. sav. Trakų sen. Žydiškių k. Skaisčio g. 24					
Vertės nustatymo data	2016-07-20					
Turto apžiūros data	2016-07-20					
Ataskaitos surašymo data	2016-08-12					
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai lo pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).					
Turto individualūs požymiai ir kiti duomenys apie vertinamą turtą						
Žemės sklypas						
Kadastrinis Nr.	Unikalus numeris	Registro numeris	Paskirtis	Bendras plotas, ha		
7940/0005:87 Karioliškių k.v.	7940-0005-0087	79/13423	Kita	0.8000 ha		
			Naudojimo būdas / pobūdis	Vertinama sklypo dalis		
			-	Visas (1/1)		
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555					
Registavimo pagrindas	1998-07-13 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2026-79					
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė					
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927					
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810, plotas 0.80 ha, neterminuotai, įrašas galioja nuo 1998-08-03					
Žymos	Įrašų nėra					
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus					
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra					
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	XXVIII. Vandens telkiniai; XXVII. Saugolini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje; LIII. Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos; XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai; XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.					
Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai - registras Nr10/296564. Adresas įrašytas pagal 2011-08-08 Adresų registro duomenis.					
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas (daikto registravimas)					
Pastatai ir kiti statiniai						
Pavadinimas/Konstrukcija	Paskirtis	Registro numeris	Bendras/ Užstatytas plotas	Unikalus numeris	Statybos metai	Vertinama dalis
Pastatas - Sporto ir sveikatingumo bazė / Rąstai	Poilsio	10/296564	335,12 kv.m	7993-6010-9002	1936	Visas (1/1 dalis)
Pastatas – Valgykla / Medis su karkasu	Maitinimo		132.80 kv.m	7993-6010-9013	1936	Visas (1/1 dalis)
Pastatas - Sandėlis/Medis su karkasu	Pagalbinio ūkio		234.00 kv. m	7993-6010-9035	1972	Visas (1/1 dalis)
Pastatas - Rūsiai/Akmenbetonis	Pagalbinio ūkio		14.00 kv. m	4400-0557-1708	1960	Visas (1/1 dalis)
Pastatas - Sandėlis/ Medis su karkasu	Pagalbinio ūkio		18.00 kv. m	7993-6010-9057	1968	Visas (1/1 dalis)
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (lauko tualetas, stoginė, lieptas, šulinys)*	Kiti inžineriniai statiniai		-	7993-6010-9068	1960;1982	Visas (1/1 dalis)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555					
Registavimo pagrindas	DŽDT vykdomojo komiteto sprendimas, 1974-10-17, Nr. 379					
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė					
Juridiniai faktai	Įrašų nėra					
Kitos daiktinės teisės	Patikėjimo teisė. Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui. Įrašas galioja: Nuo 2016-03-29					
Žymos	Įrašų nėra					
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Įrašų nėra					
Registro pastabos ir nuorodos	511ž(b.p.5F1m), 411b(b.p.4R1b), 2M1ž(b.p.2E1m). Adresas įrašytas pagal 2011-08-08 Adresų registro duomenis.					
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.					
Pastaba	Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jei negali būti parduodami, priskiriami priklausiniai, kurie aprašyti ataskaitos 1.5. punkte „Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas“					
Vertinimo metodai	Lyginamasis metodas					

Ataskaitos Nr. 16/07-617 santraukos tęsinys kitame lape

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, esančio Trakų r. sav. Trakų sen. Žydiškių k. Skaisčio g. 24, kurį sudaro – Pastatas - Sporto ir sveikatingumo bazė, Pastatas – Valgykla, Pastatas – Sandėlis, Pastatas – Rūsys, Pastatas – Sandėlis, Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (lauko tualetas, stoginė, lieptas, šulinys), esantys valstybiniame žemės sklype, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-20) yra 154 000 Eur (vienas šimtas penkiasdešimt keturi tūkstančiai eurų).

Sąlyginis verčių išskyrimas:

- Pastato – Sporto ir sveikatingumo bazės (u.nr. 7993-6010-9002) vertė yra 106 900 Eur (vienas šimtas šeši tūkstančiai devyni šimtai eurų);
- Pastato – Valgyklos (u.nr. 7993-6010-9013) vertė yra 39 000 Eur (trisdešimt devyni tūkstančiai eurų);
- Pastato – Sandėlio (u.nr. 7993-6010-9035) vertė yra 5 800 Eur (penki tūkstančiai aštuoni šimtai eurų);
- Pastato – Rūsių (u.nr. 7993-6010-9046) vertė yra 600 Eur (šeši šimtai eurų);
- Pastato – Sandėlio (u.nr. 7993-6010-9057) vertė 500 Eur (penki šimtai eurų);
- Kitų inžinerinių statinių – Kiemo statinių (lauko tualetas, stoginė, lieptas, šulinys) (u.nr. 7993-6010-9068) vertė 1 200 Eur (vienas tūkstantis du šimtai eurų).

*Pastaba: Kiemo statiniai – stoginė ir lieptas – yra nugriauti.

(vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas asistentas: Alina Turauskaitė

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 000022, išduotas 2014 m. birželio 30 d.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 000371, išduotas 2007 m. vasario 28 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Rūta Buzienė

[rašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis

asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. d.



TURINYS

1. BENDROJI DALIS	5
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS.....	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS.....	6
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	6
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	6
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS.....	7
1.7. TYRIMO APIMTIS	7
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	7
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	7
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	8
2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS.....	9
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS	9
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS.....	10
2.3 RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	10
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	10
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	12
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO IR VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	12
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	12
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA.....	21
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	21
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMAI	28
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS.....	31
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	31
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	31
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	33
5.4. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI.....	33
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS.....	36

PRIEDAI

- 1.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS
- 1.2. TECHNINĖ UŽDUOTIS
- 1.3. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS
- 1.4. KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS KOPIJA
- 1.5. ŽEMĖS SKLYPO PANAUDOS SUTARTIES KOPIJA

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII–asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2013).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **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 nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹
- **Rinkos vertė** - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.²
- **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.¹
- **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.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.³
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.⁴
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁵
- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre;⁶

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Europos vertinimo standartai, 8 leidimas, 2016;

³ Dėl Lietuvos respublikos vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1049 „dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo, 2011 m. vasario 23 d. Nr. 234;

⁴ LR CK. Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74;

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

⁶ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868);

- **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.
- **Poilsio namai** – pastatas ar pastatai, kuriuose kambariai (ar nameliai) yra pritaikyti trumpalaikiam apgyvendinimui ir poilsiui organizuoti šeimoms ar pavieniams asmenims;²
- **Maitinimo paskirties pastatai** – skirti žmonėms maitinti: valgyklos, restoranai, kavinės, barai ir kiti pastatai;²
- **Pagalbinio ūkio paskirties pastatai** – tai namų ūkio pastatai, esantys privačiame namų valdos žemės sklype, ūkininko sodybos žemės ūkio paskirties žemės sklype, sodo sklype ir skirti pagelbėti name gyvenantiems žmonėms tenkinti jų būtiniausias nuolatines reikmes.²

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimtys punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose. Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai **pareiškia**, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Palangos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). [rašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000371 ir turto vertintoja asistentė Alina Turauskaitė, turto vertintojo asistento kvalifikacijos paž. Nr. 000022. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 032023, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai pareiškia, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė, užsakovo VŠĮ Vilniaus universitetas, a.k. 211950810 užsakymu kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas:

Nuosavybės teisė į turtą, esantį Trakų r. sav. Trakų sen. Žydiškių k. Skaisčio g. 24, kurį sudaro: Pastatas – Sporto ir sveikatingumo bazė (u. nr. 7993-6010-9002), Pastatas – Valgykla (u.n.r. 7993-6010-9013), Pastatas – Sandėlis (u.n.r. 7993-6010-9035); Pastatas - Rūsų (u.n.r. 7993-6010-9046); Pastatas – Sandėlis (u.n.r. 7993-6010-9057); Kiti inžineriniai statiniai – Kieno statiniai (lauko tualetas, stoginė, lieptas, šulinys) (u.n.r. 7993-6010-9068), esantys valstybiniame žemės sklype (u.n.r. 7940-0005-0087).

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: elektros įvadas ir instaliacija, vietinis (elektrinis) šildymas.

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Vertintoja asistentė kartu su užsakovo atstovu apžiūrėjo turimą 2016 m. liepos 20 d. Turto vertė nustatyta 2016 m. liepos 20 d. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2016 m. rugpjūčio 12 d.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupiti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2015) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Patvirtintos UAB „Inreal“ vertinimo taisyklės;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus);
- Kadastrinių matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Žemės sklypo panaudos sutarties kopija (žiūr. ataskaitos priedus).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Nėra jokių kitų turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygoms, bus perleistos naujiems pastatų savininkams.
- Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja;
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų nelikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;

- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;

- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3 Ribojančios sąlygos

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną.
- Vertintojas naudojosi užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centras tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų.
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytomis teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.

- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

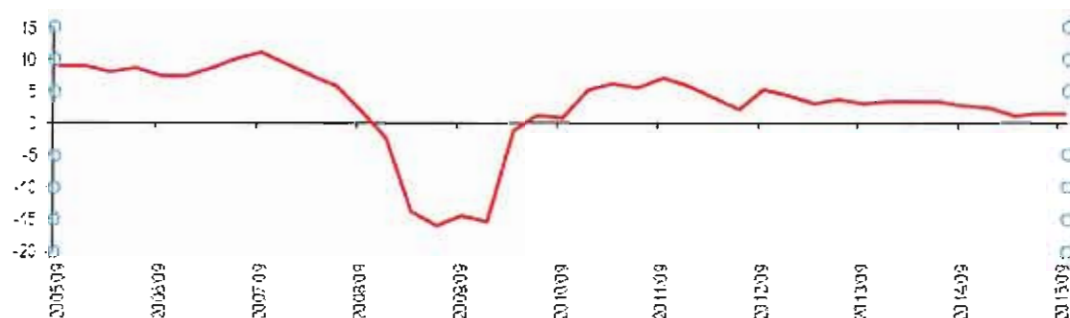
3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo ir vietos ekonominė ir socialinė aplinka

Parengė: UAB „Inreal“ analitikai

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomikos augimas išlieka nedidelis. Vidaus paklausa, skatinama privataus vartojimo, didėjo, tuo pačiu gerindama trečio ketvirčio ūkio raidos rezultatus. Prognozuojama, kad iki metų pabaigos šis veiksnys išliks pagrindine ekonomikos augimo priežastimi. Eksportas šiais metais didės nedaug, o veržlesnės jo raidos tikimasi kitais metais, kai Lietuvos įmonės įsitvirtins naujose eksporto rinkose. Palankios finansinės sąlygos, mažos žaliavų kainos ir spartėjantis išsivysčiusių šalių vartojimas galėtų būti veiksniai, kurie nulemtų didesnį Lietuvos ūkio aktyvumą. Lietuvos Bankas prognozuoja, kad 2015 metų Lietuvos BVP augimas sieks 1,6 procento, o prekių ir paslaugų eksportas augs 0,7 proc.

Grafinis Nr. 1: Lietuvos BVP, proc. Pokytis per metus



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

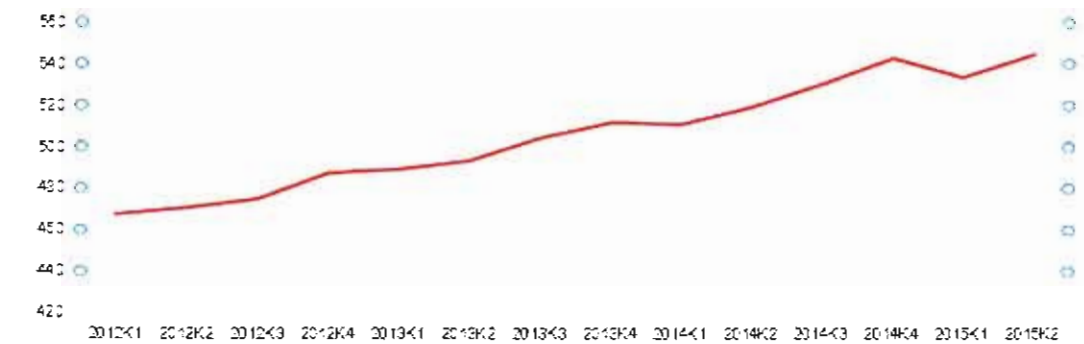
Šiais metais didėja visų rūšių investicijos – tiek į gamybos priemones, tiek į nekilnojamąjį turtą. Visų pirma, tai sietina su tendencija, kad ūkio atsigavimo laikotarpiu viešasis sektorius (visuma institucijų, išlaikomų iš valstybės ir savivaldybių biudžetų) augo daugiau nei visa ekonomika ir, palyginti su laikotarpiu prieš ekonomikos krizę, dabar sukuria maždaug šeštadaliu daugiau pridėtinės vertės. Be to, investicijas į mašinas ir įrenginius didina intensyviai įgyvendinami infrastruktūros projektai.

Kita itin pagausėjusi investicijų rūšis – gyvenamųjų pastatų statyba. Teigiamą tokių investicijų raidą lemia įvairūs veiksniai: pagerėjusi ekonomikos būklė, didėjančios namų ūkio pajamos bei palankios skolinimosi iš bankų sąlygos dėl itin mažų EURIBOR palūkanų normų. Nepaisant augančių investicijų, neapibrėžtumas ir ateities perspektyvos išlieka miglotos. Jų tolesnį augimą gali varžyti nedaug didėjantis aktyvumas gyvenamojo būsto rinkoje ir santykinai gausi jau pastatytų naujų gyvenamųjų būstų pasiūla.

Infliacija ir toliau mažėja, tačiau kritimo tempas sulėtėjęs. Naftos kaina eurais tarptautinėse rinkose tada buvo maždaug perpus, o degalų kainos Lietuvoje – penktadaliu mažesnės nei prieš metus. Nors metų viduryje nafta vis dar buvo atpigusi, tačiau nebe tiek daug – apie trečdaliu per metus. Toliau augo naftos atsargos JAV, o lėtėjantis Kinijos ekonomikos augimas neskatino didesnio naftos produktų vartojimo. Tarptautinė Energetikos Agentūra prognozuoja, jog pasiūlos perviršis išliks ir kitais metais, tam įtakos turės ir laukiamas Irano naftos sugrįžimas į rinką. JAV stebimas aktyvių naftos gręžinių skaičiaus mažėjimas, tačiau dauguma OPEC narių, įskaitant Saudo Arabiją, ketina išlaikyti dideles produkcijos apimtis. OPEC prognozuoja, jog naftos pasiūla iš šalių, kurios nepriklauso organizacijai, turėtų mažėti. Manoma, jog JAV naftos gavyba sieks 280 tūkst. barelių per dieną. OPEC optimistiškai žvelgia į naftos paklausą kitais metais – tikimasi, jog naftos produktų poreikis augs, be kita ko, dėl augančio automobilių pardavimo skaičiaus. Vis dėlto artimiausiu metu infliacija neturėtų tapti teigiama, nes vartotojams palankią kainų raidą ir toliau palaikys atpigusi energija ir žaliavos. Prognozuojama, kad 2015m. infliacija sudarys -0,5 procento, o 2016 m. jau bus teigiama (1,5 proc.).

Sunkumai eksporto rinkose neturėjo neigiamos įtakos sparčiam darbo vietų kūnimui ir namų ūkių pajamų augimui. Nuo metų pradžios gyventojų užimtumas padidėjo beveik 2 procentais, o darbo užmokesčio augimas siekė 4,5 proc. Darbo užmokesčiui ir užimtumui didėjant, auga vartojimas, kuris skatina šalies ūkį plėstis. Pagrindinio vartojimo krepšelio kainos, kurios išlieka stabilios, dėl didėjančio darbo užmokesčio, teigiamai stimuliuos vidaus vartojimą bei gerins bendrą gyvenimo lygį.

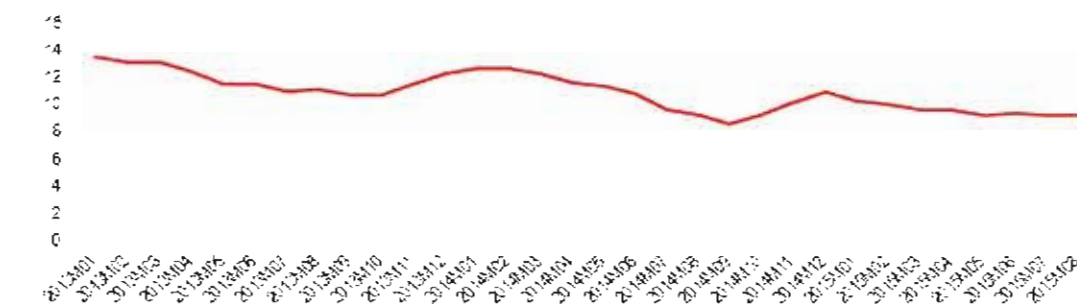
Grafikas Nr. 3: Darbo užmokestis, neto



Saltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Nedarbo lygis mažėjo dėl augančios ekonomikos, tačiau jeigu tai tęsis ir toliau - vidulinis darbo užmokestis augs sparčiau nei darbo našumas, tuo pačiu skatindamas darbo užmokesčio sąnaudų didėjimą. Statistikos departamento atliekamas gyventojų užimtumo statistinis tyrimas parodė, kad nedarbo lygis sumažėjo nuo 10,0 proc. pirmąjį 2015 m. ketvirtį iki 9,4 proc. Antrąjį ketvirtį. Kita medalio pusė yra ta, kad nedarbo lygiui sumažėjus vis labiau skundžiamasi ne tik kvalifikuotą, bet ir elementarų darbą galinčių dirbti darbuotojų trūkumu. Tai daro tiesioginę įtaką nealitikimui tarp darbo jėgos pasiūlos ir paklausos, o labiausiai atsiliepia gamybos bei paslaugų kokybei.

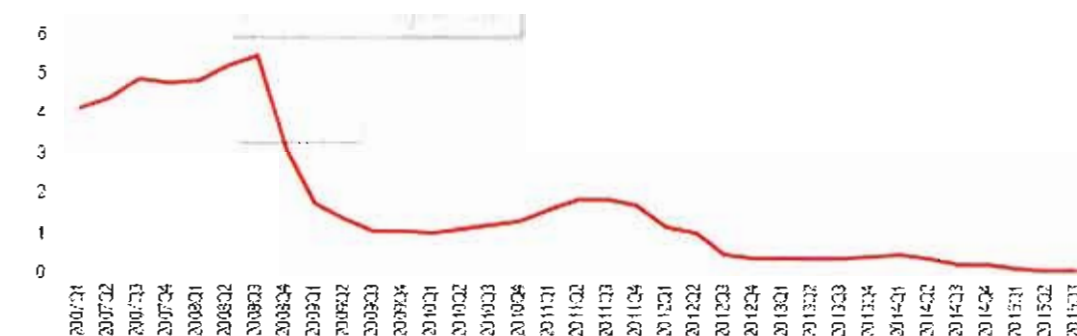
Grafikas Nr. 4: neį darbo lygis, proc.



Saltinis: Lietuvos statistikos departamentas

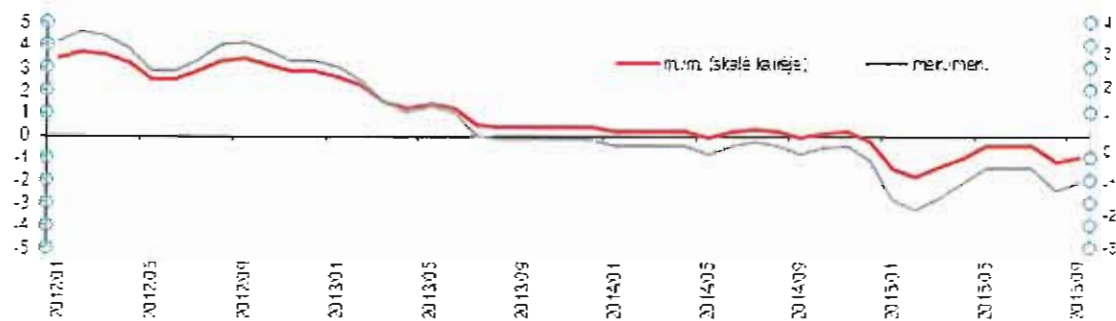
2015 m. Europos Sąjungos viešųjų finansų būklė šiek tiek pagerėjo, tačiau tebėra trapi. Europos centrinio banko (ECB) kiekybinio skatinimo programa, kuri buvo skirta defliacijos tendencijoms nuslopinti, „neužkūrė“ spartesnio ekonomikos augimo bei didesnio infliacijos lygio. Tikėtina, kad Europos Centrinio Banko skatinamosios politikos mastas turės būti peržiūrėtas gruodį.

Grafikas Nr. 5: Fiksuotų palūkanų normų apskaitimo (su 6 mėn. EURIBOR) kaina, proc.



Saltinis: Bloomberg

Grafikas Nr. 2: Vidutinė mėtinė infliacija, proc.



Saltinis: Bloomberg

Arnoldas Antanavičius UAB „Inreal“ Investicijų ir analizės departamento vadovas

NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS TRAKŲ R. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS¹

Trakų rajono savivaldybės teritorija yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje, pietuose ribojasi su Varėnos, Alytaus, rytuose – Šalčininkų, Vilniaus rajono, šiaurėje – Elektrėnų, vakaruose – Prienų rajonų savivaldybėmis. Šis rajonas išsiskiria gera geografine padėtimi, jį kerta visos pagrindinės automagistralės, vedančios į Kauną, Prienus, Druskininkus; geležinkeliai, vedantys į Kauną bei Gardiną. Rajono administracinis centras – Trakai, įsikūręs 28 km atstumu į vakarus nuo Vilniaus.

Trakų rajono savivaldybė – viena vaizdingiausių Lietuvos savivaldybių. Didžioji rajono savivaldybės dalis yra Dzūkų aukštumoje (aukščiausias taškas (257,4 m) – Gedanonių kalnas), šiaurinė dalis – Neries žemupio plynaukštėje, rytinė – Dainavos žemumoje. Šiaurinė riba teka Neris, pietrytinė – Merkys. Rajone pradžia gauna Strėva, Verknė, Luknė ir Geluža. Trakų rajono savivaldybės plotas – 1 208 km² (12,4 % apskrities ploto). Rajone yra trys miestai: Lentvaris, Rūdiškės ir Trakai, du miesteliai: Aukštadvaris ir Onuškis. Trakų rajonas, turistinio ir rekreacinio naudojimo požiūriu, pasižymi palankia geografine padėtimi bei rekreacinių – turistinių išteklių, tiek gamtinių, tiek istorinių gausa.



Didelę Trakų rajono savivaldybės dalį užima miškai, kuriuose vyrauja pušynai, eglynai ir beržynai. Didžiausi miškai – Ropėjos, Miškinų, Rūdiškių, Rūdninkų giria. Trakų rajono savivaldybėje yra daugiau nei 200 ežerų, iš kurių didžiausi – Vilkokšnis, Galvė, Skaistis, Akmena, Totoriškės, Margis. Iš didesnių tvenkinių paminėtinas Aukštadvario. 2 Rajono teritorijoje yra Trakų istorinis nacionalinis ir 2 regioniniai parkai (Aukštadvario ir Neries), 2 valstybiniai parkai (Lentvario ir Užtrakio), 7 draustiniai ir 5 gamtos paminklai. Trakų miestas, jo centrinė dalis – senamiestis skiriasi nuo kitų Lietuvos miestų ir miestelių savo unikalia gamtine geografine padėtimi. Tai – miestas tarp ežerų.

¹ Šaltinis: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=267&ver=50>

Galvės, Skaisčio, Totoriškių, Lukos (Bernardinų) ir Gilužio ežerai, juosiantys miestą, yra sudėtingos kilmės ir konfigūracijos. XV – XVI a. – susiformavo pagrindinės miesto užstatymo savybės ir išskirtiniai bruožai bei vertinga miesto tūrinė – erdvinė kompozicija. Įvairių tautybių gyventojai taip pat formavo savitą miesto charakterį. Atskirose miesto dalyse išryškėja skirtingi statybos būdo ir pastatų tipologiniai bruožai. Trakų rajono savivaldybės administracijoje yra 8 seniūnijos: Aukštadvario, Grendavės, Lentvario, Onušio, Paluknio, Rūdiškių, Senųjų Trakų, Trakų.

Trakų seniūnija yra viena iš aštuonių Trakų rajono savivaldybės administracinių dalių su administraciniu centru Trakų mieste, kuriame yra savivaldos institucijos, mokymo, gydymo ir kultūros įstaigos. Trakų seniūnija užima apie 14 146 ha plotą. Iš jų 1 150 ha užima Trakų miestas. Apie 16 % seniūnijos teritorijos užima vandens telkiniai. Teritorijoje yra 36 ežerai, kurių didžiausi yra Akmenos (270,4 ha), Galvės (367,4 ha) Skaisčio (285,5 ha), Babruko (36,2 ha), Totoriškių (75,2 ha), Bernardinų (Lukos) ir Nerespinksos (86,7 ha). Apie 40 % seniūnijos teritorijos užima miškai. Trakų miesto teritorijoje esantys miškai – rekreaciniai: pušynas vakarinėje Totoriškių ežero pakrantėje (15 ha) ir Rėkalinio miškas rytinėje Akmenos ežero pakrantėje (28 ha).

Trakų rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius mažėja. Gyventojų skaičiaus mažėjimą lėmė neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki 2014 metų gyventojų skaičius sumažėjo 164 915 gyventojais, o Trakų rajono savivaldybėje per šį laikotarpį – 1 233 gyventojais.

Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Trakų rajono savivaldybėje per tą patį laikotarpį vidutinis gyventojų skaičius sumažėjo atitinkamai 5,3 ir 3,6 proc. 2015 metų pradžioje Trakų rajono savivaldybėje gyveno 33 437 gyventojai, iš jų: Trakų mieste – 4 760 (14,3 proc.), Lentvario mieste – 10 509 (31,4 proc.), Rūdiškių mieste – 2 178 (6,5 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 15 990 gyventojų (47,8 proc.). Trakų rajono savivaldybės gyventojų tankis – 27,7 žm./km². 7 Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Trakų rajono savivaldybėje 2015 metų pradžioje sudarė 62,3 proc.

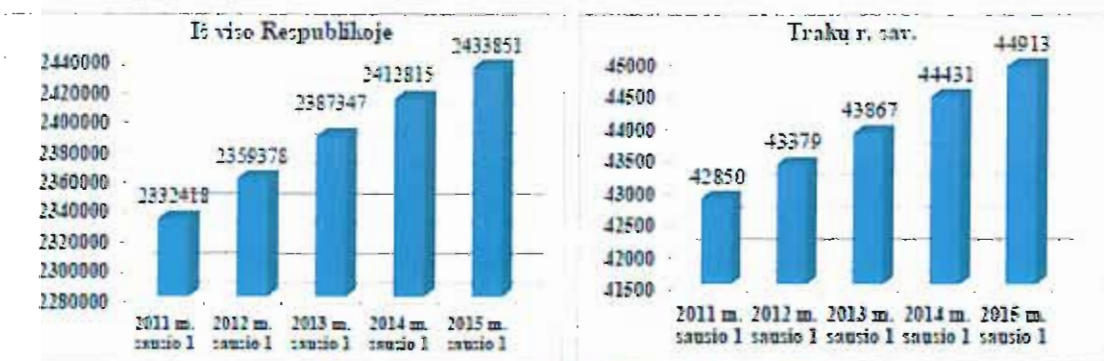
2010–2015 m. veikiančių įmonių skaičius Vilniaus apskrityje išaugo 34,7 proc. Statistikos departamento duomenimis 2015 metų pradžioje Trakų rajono savivaldybėje veikė 522 įmonės, t. y. 5,7 proc. daugiau negu 2014 metų pradžioje. Didžioji įmonių dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 57,7 proc. visų įmonių. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 250, buvo 2. Rajone veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: 83 įmonių metinės pajamos neviršijo 5 792 Eur, 114 – didesnės nei 289 620 Eur. Daugiausia Trakų rajone veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių (19,9 proc.). Gana didelis procentas įmonių veikė apdirbamojoje gamyboje.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis materialinės investicijos Lietuvoje 2014 m. sudarė 5 128 686 tūkst. Eur – 0,44 proc. mažiau nei ankstesniais metais. 2013 m. Lietuvoje buvo investuota 5 151 526 tūkst. Eur, iš kurių Trakų rajono savivaldybėje – 47 404 tūkst. Eur, t. y. 0,92 proc. visų investicijų šalyje. Visoje Vilniaus apskrityje materialinės investicijos sudarė 1 939 734 tūkst. Eur, iš kurių 2,44 proc. – Trakų rajono savivaldybėje. Materialinių investicijų Lietuvoje pasiskirstymas pagal paskirtis 2014 m. buvo toks: pastatų, inžinerinių statinių statyba ir rekonstravimas – 2 882 327 tūkst. Eur, įrenginių, mašinų, transporto priemonių remontas – 115 422 tūkst. Eur, pastatų, inžinerinių statinių įsigijimas – 175 030 tūkst. Eur, įrenginių, mašinų, transporto priemonių įsigijimas – 1 878 213 tūkst. Eur, žemės įsigijimas – 73 020 tūkst. Eur, kitos išlaidos – 4 674 tūkst. Eur. 14 Lietuvoje taip pat sulaukiama nemažai tiesioginių užsienio šalių investicijų. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2014 m. užsienio valstybių investicijos Lietuvoje sudarė 12 078,34 mln. Eur. 84,30 proc. investuotų lėšų sudarė Europos sąjungos valstybių narių investicijos. Lietuvoje daugiausiai investuoja Vokietijos, Suomijos, Švedijos, Olandijos, Norvegijos, Danijos ir Lenkijos įmonės. 2014 m. vienam Lietuvos gyventojui teko 4 134 Eur tiesioginių užsienio investicijų, t. y. 4,33 proc. mažiau nei ankstesniais metais. 2013 m. duomenimis vienam Trakų rajono savivaldybės gyventojui atiteko 1 412 Eur užsienio investicijų – apie 2,9 kartų mažiau nei vidutiniškai šalyje. 15 2014 metais baigtas, trejus metus trukęs, vienas didžiausių Trakų rajono Savivaldybės investicinių projektų „Lentvario miesto Bažnyčios, Lauko ir Geležinkelio gatvių rekonstrukcija“, keičiančių miesto veidą. Užbaigta Rykantų daugiafunkcio centro pastato renovacija. Baigta ir 2011 metais pradėta Trakų rajono paramos šeimai ir vaikams centro statyba. Tęsimi Rūdiškių kultūros rūmų statybos darbai. Atlikus techninius pakeitimus Dusmenų daugiafunkcio centro projekte tęsimi darbai. Pradėta daugiabučių namų renovacija. Išspręsta miestą kamuojaanti vaikų darželių stygiaus problema. Taip pat savivaldybė siekia efektyvesnės kelių priežiūros,

užtikrindama, kad rajono gyvenvietės, kaimai ir viensėdžiai būtų patogūs gyventi, taptų lengvai pasiekiami sutvarkytais keliais ir gatvėmis, bei būtų apšviesti ir saugūs.

Trakų rajono statinių statistiniai duomenys

2.2. Statinių statistiniai duomenys



7 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁷

7 pav. pateiktas įregistruotų statinių skaičius 2011-2015 m. Lietuvoje ir Trakų r. savivaldybėje.

Registų centras duomenimis paskutinius penkis metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius didėja. Daugiausiai statinių Respublikoje buvo įregistruota 2012 metais. Per metus pokytis Lietuvoje sudarė 1,19 proc., o Trakų r. savivaldybėje daugiausiai statinių buvo įregistruota 2013 metais, pokytis per metus sudarė 1,29 proc.



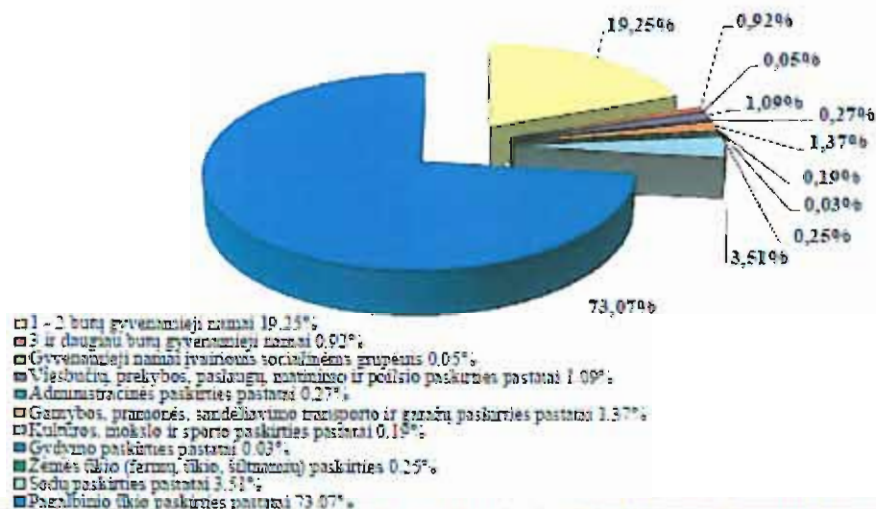
8 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁸

8 pav. pateiktas įregistruotų patalpų skaičius 2011-2015 m. Lietuvoje ir Trakų r. savivaldybėje.

Registų centras duomenimis paskutinius penkis metus Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius didėja. 2011-2013 m. Respublikoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėjo tolygiai apie 0,65 proc. per metus, o 2014 metais padidėjo 0,75 proc. Trakų r. savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičiaus kitimas nėra tolygus.

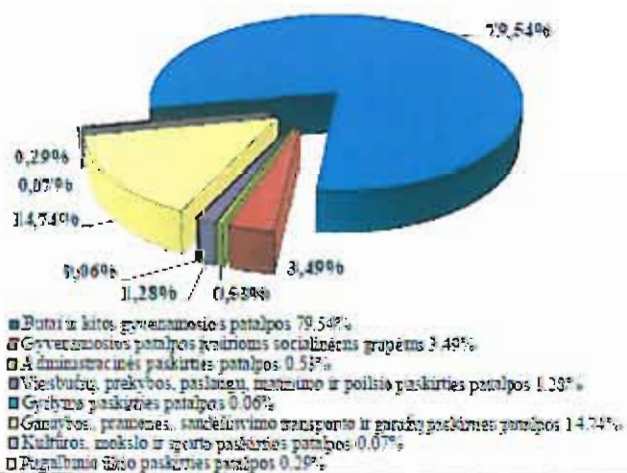
¹⁷ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VI Registų centras, Vilnius, 2015.

¹⁸ Ibid.



9 pav. Pastatų pasiskirstymas Trakų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁹

Trakų r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruotų pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 32 560, mažiausia pastatų įregistruotų gydymo paskirties – tik 15, 1-2 butų gyv. namų paskirties – 8 579, trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų paskirties – 411, gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 21, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties – 484, administracinės paskirties – 121, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 609, kultūros, mokslo ir sporto paskirties – 87, sodų paskirties – 1564.

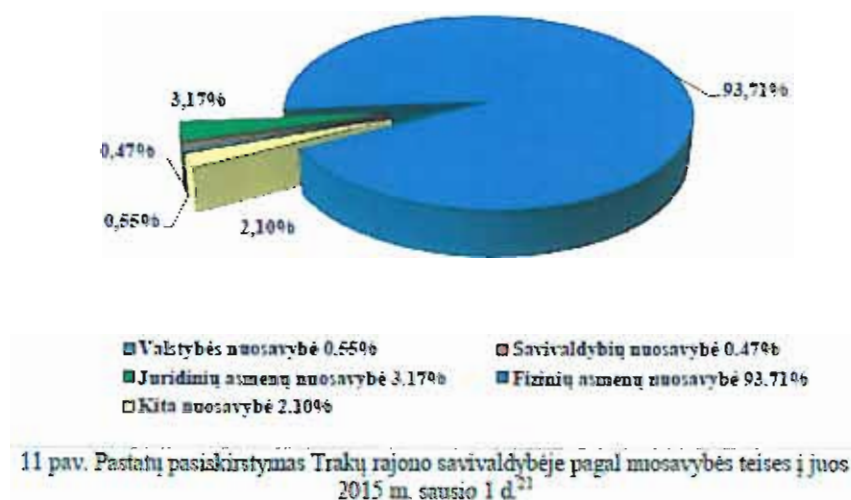


10 pav. Patalpų pasiskirstymas Trakų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.²⁰

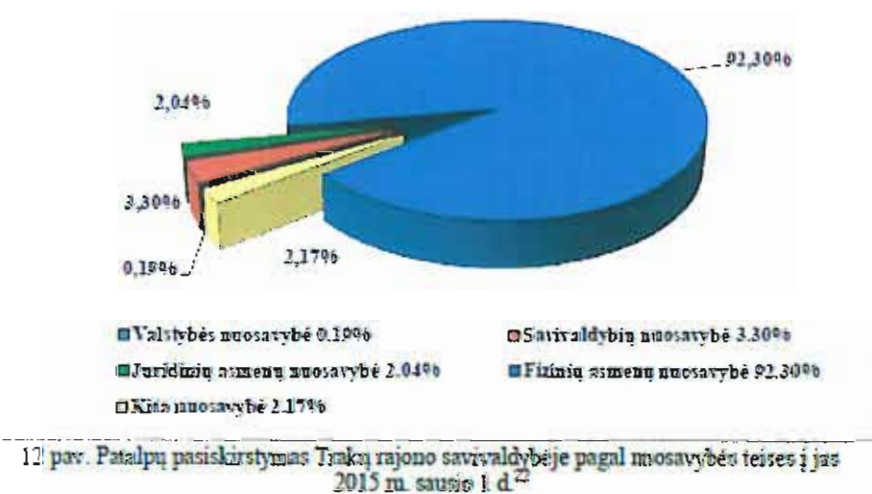
Trakų r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruotų butų ir gyvenamosios paskirties patalpų – 5 520, mažiausia įregistruotų gydymo paskirties patalpų – tik 4, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 242, administracinės paskirties – 37, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties – 89, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 1023, kultūros, mokslo ir sporto paskirties – 5, pagalbinio ūkio paskirties – 20.

¹⁹ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VI Registrų centras. Vilnius, 2015.

²⁰ *Ibid*



Trakų r. savivaldybėje pagal nuosavybės teises į pastatus 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų – 42 090, mažiausia įregistruota savivaldybių nuosavybės pastatų – 209.



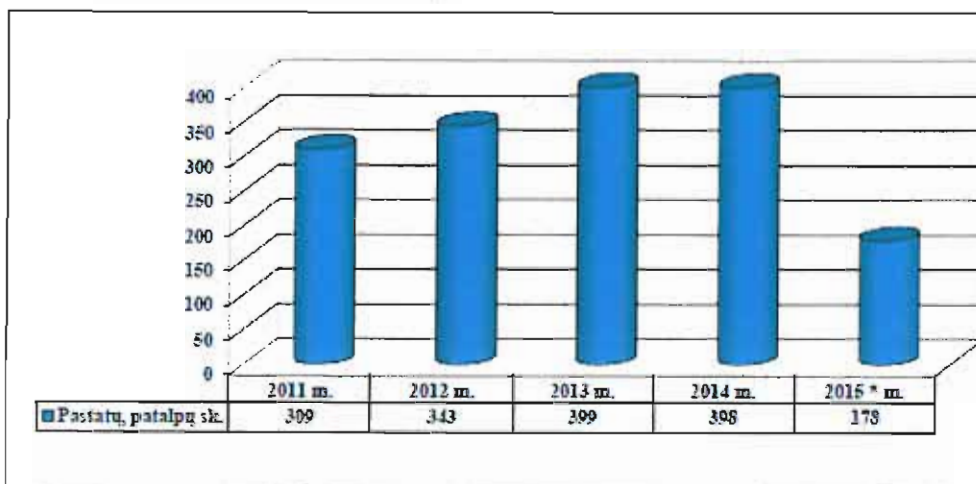
Trakų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į patalpas 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų – 6 426, mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 13.

¹¹ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d.

¹² Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

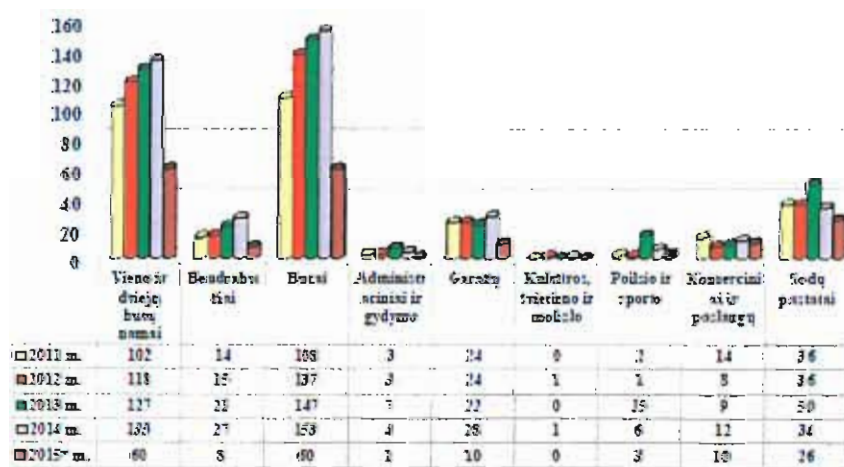
¹³ Ibid.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



13 pav. 2011–2015* m. Trakų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius²³

Trakų r. savivaldybėje per nagrinėjamą laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų sandorių įvyko per 2013 m. mažiausia – 2011 m. Lyginant 2013 m. su 2011 sandorių skaičius padidėjo 29,13 proc.



14 pav. 2011–2015* m. Trakų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²⁴

* 2015 – sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

²³ VI Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

* 2015 – sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2011–2015* m. Trakų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio tikio: pastatų ir patalpų.

²⁴ Ibid.

Trakų rajono savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo 1–2 butų gyvenamieji namai ir butai. Daugiausia 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota 2014 m. – 133, tai sudarė 33,42 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2014 metais, 2011 m. – 102, 2012 m. – 118, 2013 metais parduota 127. Butų pirkimo–pardavimo sandorių daugiausia įvyko 2014 m. – 153 (tai sudarė 38,44 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2014 metais), 2011 m. – 108, 2012 m. – 137, 2013 metais parduoti 147 butai. Sėdų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2013 m. – 50 (tai sudarė 12,53 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2013 metais), 2011 m. – 36, 2012 m. – 36, 2014 m. – 34 sandoriai. Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2014 m. – 28, 2011 m. – 24, 2012 m. – 24, 2014 m. – 28 sandoriai. Kitų paskirčių turto grupių: gyvenamųjų namų įvairių soc. grupių, administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo, švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas.

2011 – 2014 m. Trakų rajono savivaldybėje vidutiniškai buvo įregistruota po 361 sandorį kas metus. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 136 butus, tai sudarė 37,67 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama 120 per metus, tai sudarė 33,24 proc. nekilnojamojo turto sandorių per metus. Sodų pastatų sandorių vidutiniškai registruojama po 39 per metus, tai sudaro 10,80 proc. visų per metus įvykusių sandorių. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo pastatų ir patalpų – tik po 1 sandorį per metus, o tai sudaro 0,28 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių.

<http://www.registrucentras.lt/nlr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=487&ver=50>, Žiūrėta 2016-07-20

3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

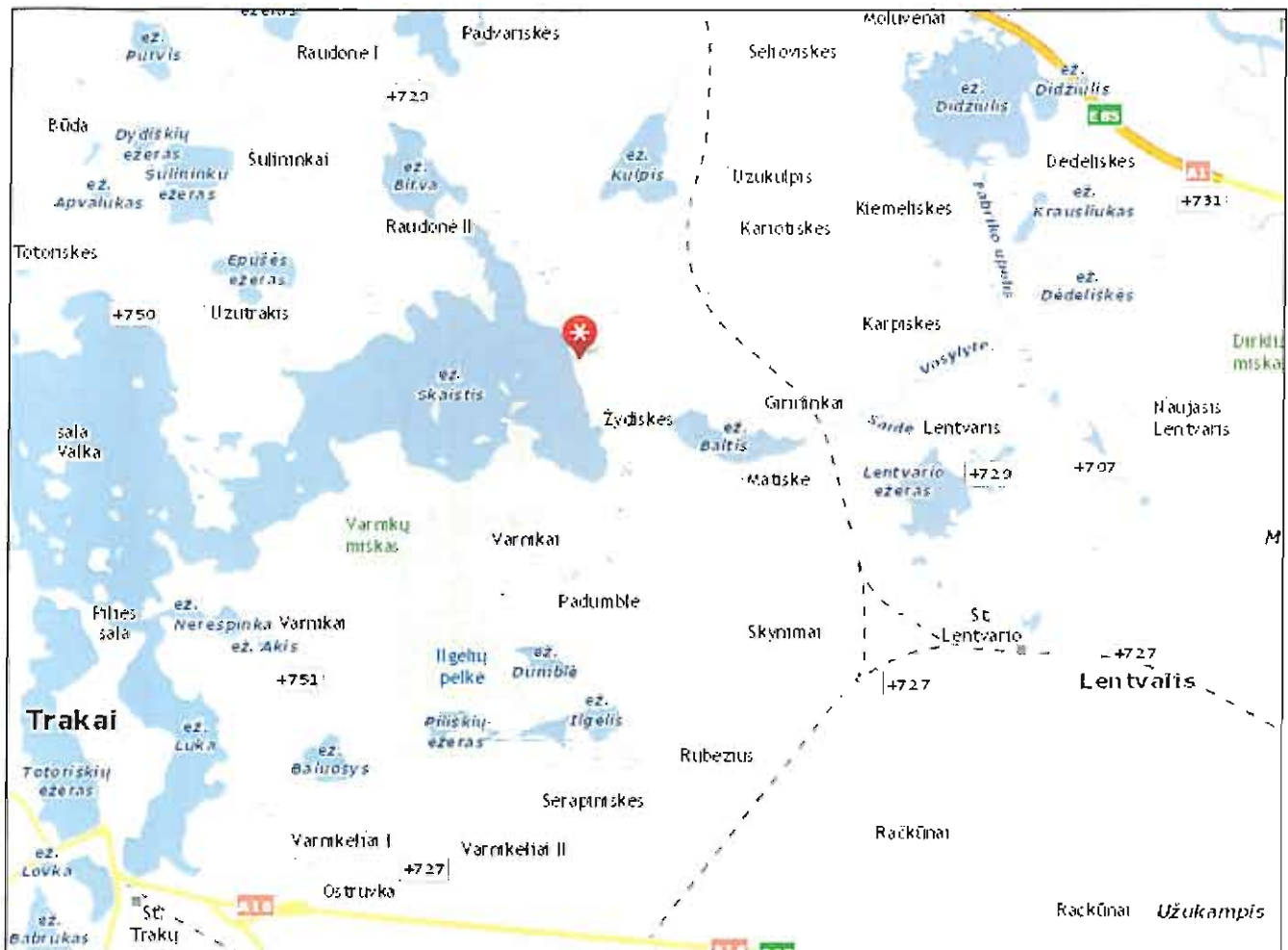
- a) nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- c) vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas – poilsio, maitinimo, pagalbinio ūkio pastatai ir kiti statiniai yra Trakų rajone, Trakų sen. Žydiškių kaime, greta Skaisčio ežero. Atstumas iki Lentvario miesto centro – 6 km, iki Trakų – 10 km. Aplinkui vyrauja gyvenamieji namai/sodybos bei neužstatyti žemės sklypai, miškai. Vertinamas poilsio paskirties pastatas (sporto ir sveikatingumo bazė) yra dviejų aukštų su pastoge, pastate įrengti 23 kambariai, pirmame aukšte yra virtuvės patalpa, holas-fojė, pagalbinės patalpos, pastatas rąstinis, senos (1936 metų) statybos, be inžinerinių komunikacijų (išskyrus elektros įvadą ir instaliaciją, vietinį (elektrinį) šildymą). Vertinamas maitinimo paskirties pastatas (valgykla) yra medinio karkaso, be inžinerinių komunikacijų (išskyrus elektros įvadą), senos (1972 metų) statybos. Pagalbinio ūkio pastatai ir kiti inžineriniai statiniai yra senos statybos, pastatai be inžinerinių komunikacijų. Vertinamiems pastatams reikalingas remontas. Pastatų kapitalinio remonto atlikimas ir panaudojimas esamai paskirčiai yra maksimalus ir geriausias panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013

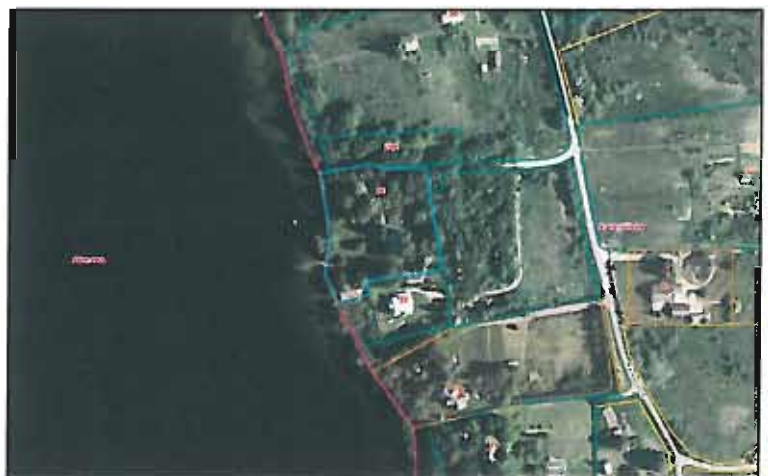
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas



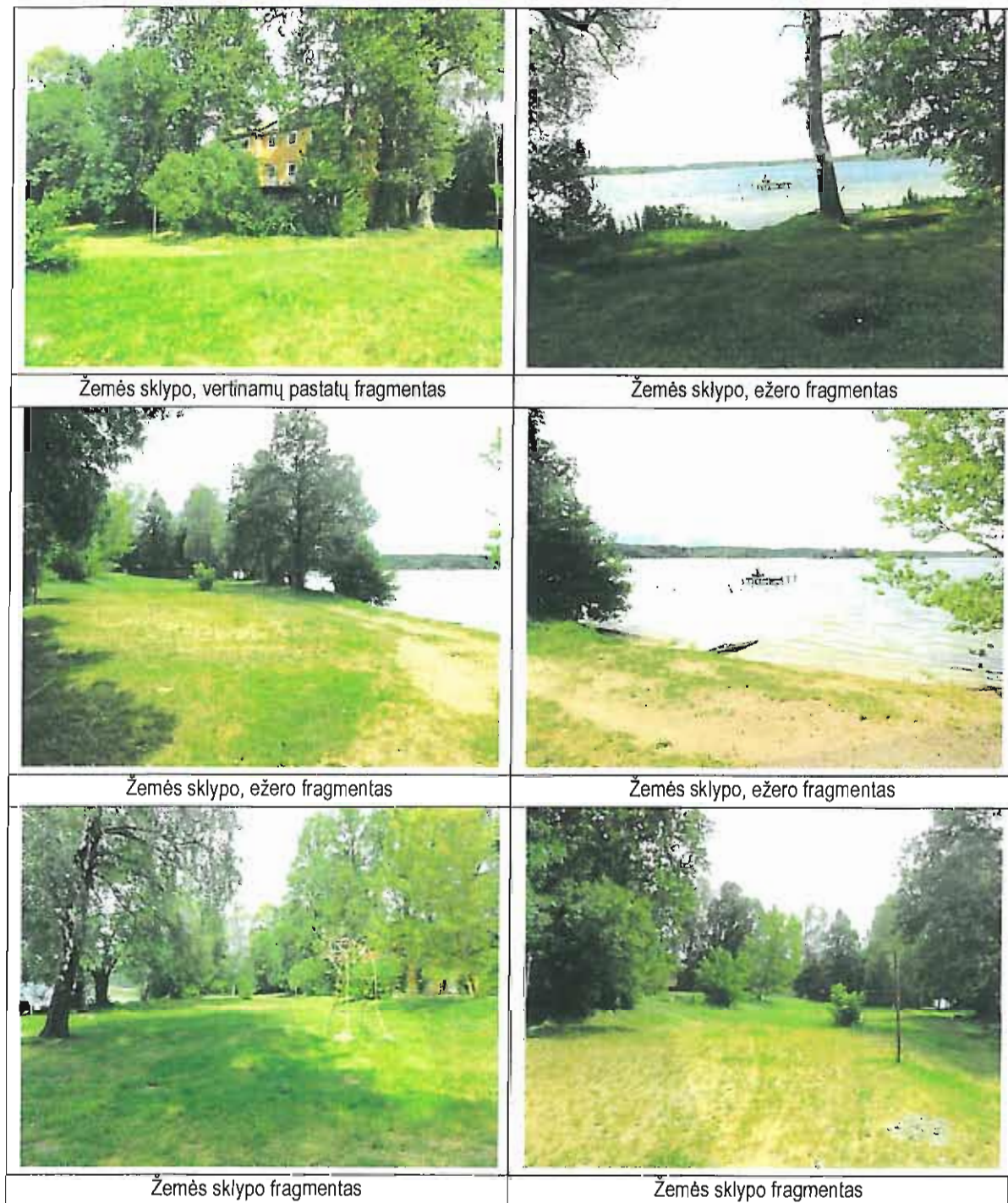
Vertinamas turtas – poilsio, mailinimo, pagalbinio ūkio pastatai ir kiti statiniai yra Trakų rajone, Trakų sen. Žydiškių kaime, greta Skaisčio ežero, valstybiniame žemės sklype. Aplinkui vyrauja gyvenamieji namai/sodybos, bei neužstatyti žemės sklypai, miškai. Trakų rajone esančių sodybų kainų lygis yra aukštesnis nei vidutinis, dėl sąlyginai nedidelio atstumo nuo Vilniaus miesto centro bei rajone esančių ežerų. Vertinamas objektas nuo Vilniaus miesto centro nutolęs apie 24 kilometrus, nuo Trakų miesto – apie 10 km, nuo Lentvario – apie 6 km. Privažiavimas prie vertinamo turto galimas važiuojant pro Lentvario miestą, Klevų alėja Kariotiškių kryptimi, pravažius Kariotiškių kaimą, kirtus geležinkelio pervažą, pavažiuoti dar apie 1,7 km asfaltuotu keliu ir 100 m gruntiniu keliu. Artimiausios parduotuvės, viešosios įstaigos, už 6 km esančiame Lentvario mieste.

Bendras žemės sklypo (u.nr. 7940-0005-0087) plotas – 0,8000 ha, iš jo: užstatyta teritorija – 0,8000 ha. Su vertinamų pastatų ir kitų statinių valdytoju 1998-07-13 sudaryta neeterminuota žemės sklypo panaudos sutartis, panaudos gavėjas – VŠĮ Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 29,0. Žemės sklypo paskirtis – kita. Sklypo forma – netaisyklingas daugiakampis, reljefas – su nedideliu nuolydžiu vakarų kryptimi. Sklypas ribojasi su Skaisčio ežeru, namų valdos sklypu, privažiavimo keliu, mišku. Žemės sklypas apželdintas, auga pavieniai medžiai ir krūmynai, teritorija dalinai aptverta metalinių konstrukcijų tvora, dalinai – asbestcemenčio šiferio tvora. Sklypas suformuotas atliekant



kadastrinius matavimus. Žemės sklypui nustatytos specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos: XXVIII. Vandens telkiniai; XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje; LIII. Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos; XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai; XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos. Kitos daiktinės teisės žemės sklypui nenustatytos. Komunikacijos: elektros įvadas, šulinys.

Žemės sklypo fragmentai:



Pastatas – Sporto ir sveikatingumo bazė (u.nr. 7993-6010-9002). plane pažymėtas indeksu 1K2m, yra 1936 metų statybos, dviejų aukštų su pastoge, rąstinis. Bendras pastato plotas – 335,12 kv.m, pagrindinis plotas sudaro – 275,83 kv.m. Pastate įrengti 23 kambariai, pirmame aukšte yra virtuvės patalpa, holas-fojė, pagalbinės patalpos. Pastatas neeksploatuojamas. Pastato stogelis, esantis virš įėjimo į pastatą, avarinės būklės. Vertintojo nuomone, pastatui reikalingas kapitalinis remontas, nes pastatas neatitinka šiuolaikinių poilsio pastatams keliamų reikalavimų. Pagrindinės konstrukcijos: pamatai – betono, sienos – rąstai, apkalti medinėmis lentomis, stogas – šlaitinis,

dengtas asbestcemenčio šiferio lakštais, perdengimai – mediniai. Vidaus apdaila: grindys – medinės lentos, linoleumas, sienos – medinės ir plastikinės dailylentės, lubos – medinės ir plastikinės dailylentės. Komunikacijos: elektros įvadas ir instaliacija, vietinis (elektrinis) šildymas.

Sporto ir sveikatingumo bazės fragmentai:



Žemės sklypo, vertinamo pastato fasado fragmentas



Žemės sklypo, vertinamo pastato fasado fragmentas



Žemės sklypo, vertinamo pastato fasado fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas

Pastatas – Valgykla (u.nr. 7993-6010-9013). plane pažymėtas indeksu 2M1ž, yra 1972 metų statybos, vieno aukšto, medinio karkaso sienų. Pastato paskirtis – maitinimo. Bendras plotas – 132,80 kv.m., pagrindinis plotas – 117,55 kv.m. Pastate įrengtos dvi salės, keli kambariai, pagalbinės patalpos. Pastatas neeksploatuojamas. Pagrindinės konstrukcijos: pamatai – betono, sienos – medis su karkasu, stogas – šlaitinis, dengtas metalo danga, perdengimai – mediniai. Durys – medinės, langai – medinių rėmų su stiklo paketais. Vidaus apdaila: grindys – medinės lentos, linoleumas, sienos – medinės dailylentės, lubos – presuoto medžio plaušo plokštės, dažytos. Komunikacijos: elektros įvadas ir instaliacija.

Valgyklos fragmentai:



Žemės sklypo, vertinamo pastato fasado fragmentas



Žemės sklypo, vertinamo pastato fasado fragmentas



Žemės sklypo, vertinamo pastato fasado fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas

Pastatas – Sandėlis (u.nr. 7993-6010-9035). plane pažymėtas indeksu 3F1m, yra 1972 metų statybos, vieno aukšto, medinio karkaso sienų. Pastato paskirtis – pagalbinio ūkio. Užstatytas plotas – 234,00 kv.m. Pastatas išsidėstęs visai greta ežero, skirtas valtimis laikyti. Pagrindinės konstrukcijos: pamatai – medis, sienos – medis su karkasu, stogas – šlaitinis, dengtas metalo danga, perdengimai –

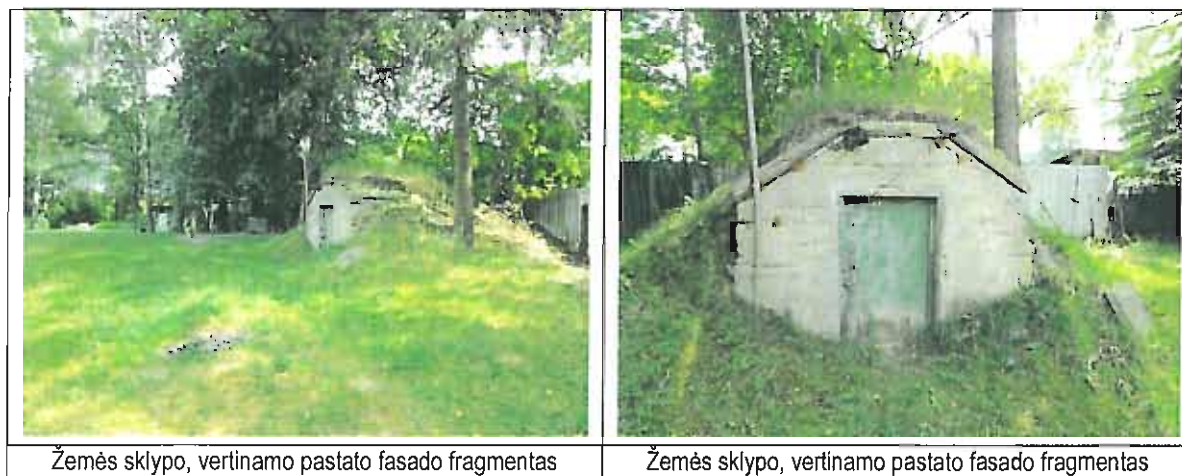
mediniai. Durys – medinės. Langai – medinių rėmų su paprastu stiklu. Vidaus apdaila: grindys – gruntas, sienos – medinės lentos, lubos – medinės stogo konstrukcijos. Komunikacijų pastatė nėra.

Sandėlio fragmentai:



Pastatas – Rūsųs (u.nr. 7993-6010-9046). plane pažymėtas indeksu 4/1b, yra 1960 metų statybos, vieno aukšto, akmenbetonio sienų. Pastato paskirtis – pagalbinio ūkio. Užstatytas plotas – 14,00 kv.m. Pagrindinės konstrukcijos: pamatai – akmenbetonis, sienos – akmenbetonis, stogas – šlaitinis, žolės danga. Durys – medinės. Langų nėra. Vidaus apdaila: grindys – betonas, sienos – akmenbetonio, lubos – akmenbetonio, perdengimai – nėra. Komunikacijos: elektros įvadas ir instaliacija.

Rūsio fragmentai:





Patalpų vidaus fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas

Pastatas – Sandėlis (u.nr. 7993-6010-9057). plane pažymėtas indeksu 511Ž, yra 1968 metų statybos, vieno aukšto, medinio karkaso sienų. Pastato paskirtis – pagalbinio ūkio. Užstatytas plotas – 18,00 kv.m. Komunikacijos: elektros įvadas ir instaliacija. Pagrindinės konstrukcijos: pamatai – medis, sienos – medis su karkasu, stogas – šlaitinis, dengtas asbestcemenčio šiferio danga, perdengimai – nėra. Durys – medinės. Langai – medinių rėmų su paprastu stiklu. Vidaus apdaila: grindys – gruntas, sienos – presuoto medžio plaušo plokštės, lubos – presuoto medžio plaušo plokštės. Komunikacijos: elektros įvadas ir instaliacija.

Sandėlio fragmentai:



Žemės sklypo, vertinamo pastato fasado fragmentas



Žemės sklypo, vertinamo pastato fasado fragmentas



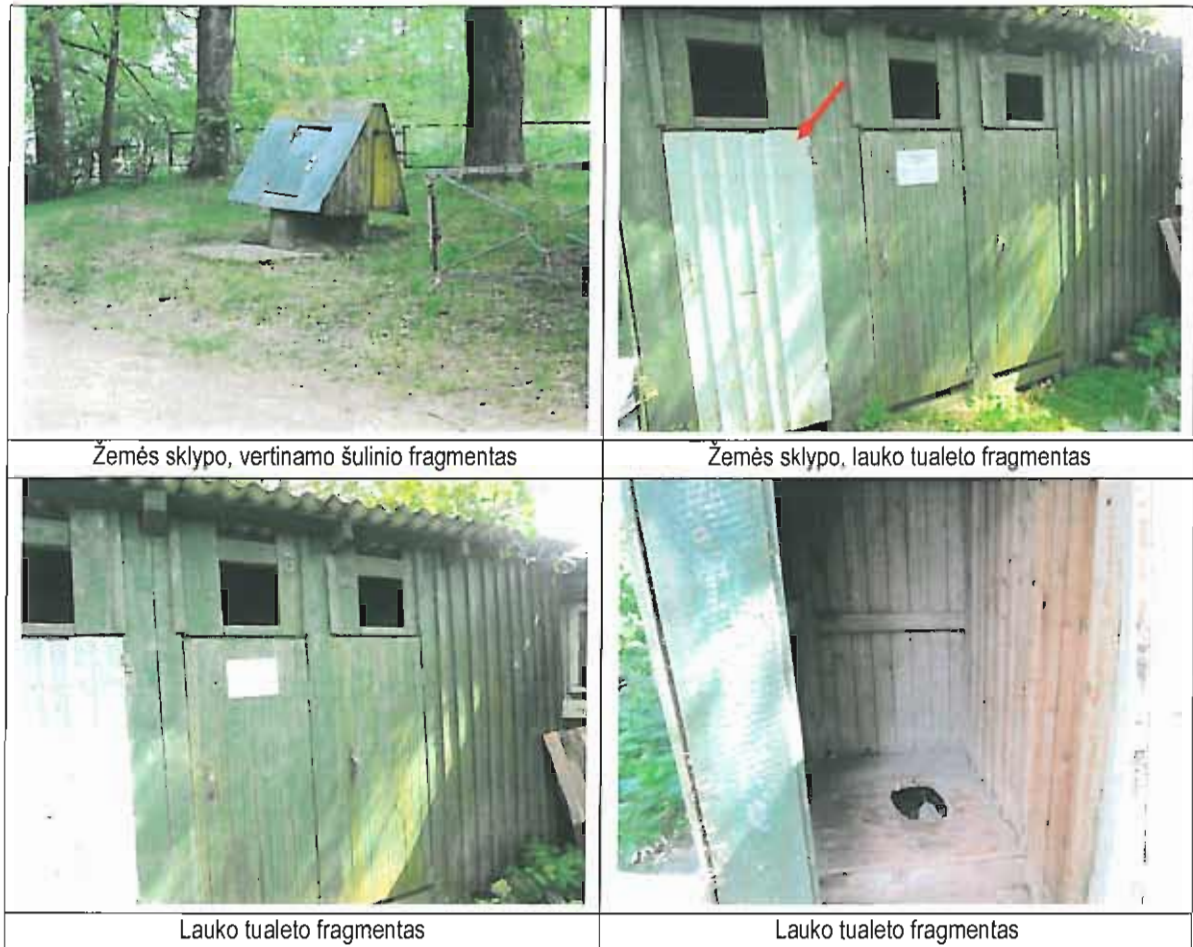
Žemės sklypo, vertinamo pastato fasado fragmentas



Patalpų vidaus fragmentas

Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (lauko tualetas, stoginė, lieptas, šulinys) (7993-6010-9068). Lieptas ir stoginė yra nugriauti. Lauko tualetas yra 1982 metų statybos, plane pažymėtas indeksu v, sienos – lentų, plotas – 8,10 kub.m. Šulinys yra 1960 metų statybos, plane pažymėtas indeksu k, medžiaga – gelžbetonio žiedai, gylis – 5,60 m. Statinių paskirtis – Kiti inžineriniai statiniai.

Kiemo statinių fragmentai:



Žemės sklypo, vertinamo šulinio fragmentas

Žemės sklypo, lauko tualetų fragmentas

Lauko tualetų fragmentas

Lauko tualetų fragmentas

Vertinamas nekilnojamas turtas yra patrauklus būsto rinkoje dėl šių priežasčių:

- Sąlyginai nedidelis atstumas iki Vilniaus, Trakų ir Lentvario miestų;
- Žemės sklypas ribojasi su ežeru;
- Patogus asfaltuotas (gruntiniu keliu tik – 100 m) privažiavimas.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Neišvystyta socialinė ir inžinerinė infrastruktūra (arti nėra visuomeninio transporto stotelės, parduotuvės);
- Pastatai yra senos statybos, reikalingas kapitalinis remontas;
- Dalinės komunikacijos.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Vertinamas turtas: Poilsio, maitinimo, pagalbinio ūkio pastatai ir kiti statiniai, esantys valstybiniame žemės sklype		Vertinamo turto adresas: Trakų r. sav. Trakų sen. Žydiškių k. Skaisčio g. 24	
Turto valdymo teisė		Nuosavybės teisė	
Žemės sklypas			
Nuosavybė: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555		Įregistravimo pagrindas Apskrities viršininko įsakymas, 1998-07-13, Nr. 2026-79	
Juridiniai faktai: Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810.		Žymos: Įrašų nėra	
Unikalūs numeris: 7940-0005-0087	Kadastrinis numeris:	Paskirtis: Kita	Bendras plotas, ha: 0.8000 ha
Registro numeris: 79/13423	7940/0005:87 Kariotiškių k.v.	Naudojimo būdas / pobūdis -	Vertinama dalis: Visas (1/1)
• Matavimo tipas		Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus	

• Kitos daiktinės teisės	Irašų nėra		
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	XXVIII. Vandens telkiniai; XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje; LIII. Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos; XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai; XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.		
• Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas (daikto registravimas)		
Žemės sklypo forma:	Žemės sklypo reljefas:	Inžinerinės komunikacijos:	Žemės sklypo gerovė:
Netaisyklingas daugiakampis, artimas kvadratui	Žemėjantis	Elektros įvadas, šulinys	Žemės sklypas apželdintas, auga pavieniai medžiai ir krūmynai, teritorija dalinai aptverta metalinių konstrukcijų tvora, dalinai – asbestcemenčio šiferio tvora.

Pastatas - Sporto ir sveikatingumo bazė

Unikalus numeris: 7993-6010-9002	Žymėjimas plane:	Paskirtis:	Statybos metai:
Registro numeris: 10/296564	1K2m	Poilsio	1936
Bendras plotas, kv.m: 335.12	Pagrindinis plotas, kv.m 275.83	Aukštų skaičius: 2+P	Patalpų skaičius: 32
Vertinama dalis, kv.m: Visas (1/1 dalis)	Fizinė būklė: Reikalingas kapitalinis remontas		

Kita informacija:

• Pamatai:	Betonas	• Išorinės sienos:	Rąstai
• Vidinės pertvaros:	Medinės	• Perdengimai:	Mediniai
• Stogas:	Šlaitinis, asbestcemenčio šiferio danga	• Langai:	Medinių rėmų su paprastais stiklais
• Garažas:	Nėra	• Įėjimo durys:	Medinės
• Vidaus durys:	Medinės, skydinės	• Išorinė apdaila:	Medinės lentos
• Sienų apdaila:	Medinės, plastikinės dailylentės	• Inžinerinės komunikacijos ir įranga:	Elektros įvadas ir instaliacija, vietinis šildymas (elektrinis)
• Grindų danga:	Medinės lentos, linoleumas	• Įranga:	Nėra
• Lubų apdaila:	Medinės, plastikinės dailylentės	• Fizinė būklė:	Reikalingas kapitalinis remontas
Patalpų eksplikacija	Žiūr. ataskaitos prieduose		

Pastatas - Valgykla

Unikalus numeris: 7993-6010-9013	Žymėjimas plane:	Paskirtis:	Statybos metai:
Registro numeris: 10/296564	2M1ž	Maitinimo	1972
Bendras plotas, kv.m: 132.80	Pagrindinis plotas, kv.m 117.55	Aukštų skaičius: 1	Patalpų skaičius: 9
Vertinama dalis, kv.m: Visas (1/1 dalis)	Fizinė būklė: Reikalingas kapitalinis remontas		

Kita informacija:

• Pamatai:	Betonas	• Išorinės sienos:	Medis su karkasu
• Vidinės pertvaros:	Medinės	• Perdengimai:	Mediniai
• Stogas:	šlaitinis, metalo danga	• Langai:	Medinių rėmų su paprastais stiklais
• Garažas:	Nėra	• Įėjimo durys:	Medinės
• Vidaus durys:	Medinės	• Išorinė apdaila:	Medinės lentos
• Sienų apdaila:	Medinės dailylentės	• Inžinerinės komunikacijos ir įranga:	Elektros įvadas ir instaliacija
• Grindų danga:	Medinės lentos, linoleumas	• Įranga:	Nėra
• Lubų apdaila:	Presuoto medžio plaušo plokštės, dažytos	• Fizinė būklė:	Reikalingas kapitalinis remontas
Patalpų eksplikacija	Žiūr. ataskaitos prieduose		

Kitas vertinamas turtas

Pavadinimas/Konstrukcija	Paskirtis/Statybos metai	Užstatytas plotas	Unikalus numeris
Pastatas - Sandėlis/Medis su	Pagalbinio ūkio/1972	234.00 kv. m	7993-6010-9035

karkasu			
Pastatas - Rūsų/Akmenbetonis	Pagalbinio ūkio/1960	14.00 kv. m	4400-0557-1708
Pastatas - Sandėlis/ Medis su karkasu	Pagalbinio ūkio/ 1968	18.00 kv. m	7993-6010-9057
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (lauko tualetas, stoginė, lieptas, šulinys)	Kiti inžineriniai statiniai/ 1960; 1982	-	7993-6010-9068
Nuosavybė: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555		[registravimo pagrindas: DŽDT vykdomojo komiteto sprendimas, 1974-10-17, Nr. 379	
Juridiniai faktai: [rašų nėra		Žymos: [rašų nėra	
Registro pastabos ir nuorodos 5!1ž(b.p.5F1m), 4!1b(b.p.4R1b), 2M1ž(b,p,2E1m). Adresas [rašytas pagal 2011-08-08 Adresų registro duomenis.		Daikto registravimas ir kadastro žymos: [rašų nėra	

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas

Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie per paskutinius 36 mėn. nuo vertinimo datos įvykčius analogiško turto pirkimo - pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad rinkoje įvyko panašių objektų pirkimo – pardavimo sandorių. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas buvo taikytas.

Išlaidų (kaštų) metodas.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, įeigu 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:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

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:

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Šiuo vertinimo atveju, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

Pajamų metodas

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- 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 gryniesi būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiami:

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

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė 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).

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Vertinamiems senos statybos su dalinėmis komunikacijomis pastatams reikalinga rekonstrukcija. Esamos būklės turto nuoma yra mažai tikėtina, nes turtas nėra patrauklus nuomininkams. Atsižvelgiant į tai, kad tokios būklės pastatų nuoma yra mažai tikėtina, bei į tai, kad VĮ Registrų centras duomenų bazėje nėra pakankamai užregistruotų analogiško turto nuomos sandorių Trakų rajone, nesant kurių, skaičiavimai šiuo metodu būtų paremti per dideliu prielaidų skaičiumi, šis metodas buvo netaikomas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai ¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas lyginamuoju metodu, skaičiavimai, jų seka ir rezultatai

Lyginamojo metodo esmė – turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą palyginamos analogiško arba panašaus turto sandorių kainos:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būlina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto sandorių ir pasiūlos duomenų banke;
- Valstybės įmonės Registrų centras duomenų banke;
- apklausiant sandorių dalyvius, notarų biurus;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose ir internetinėje erdvėje (portaluose www.aruodas.lt; www.city24.lt; www.alio.lt; www.plius.lt ir kt.).

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

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

- vertintojai, atsižvelgdami į vertinamo turto tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes, atliko užklausą VĮ Registrų centras duomenų bazėje („NT sandorių kainų paieška“, „Rinkos sandorių metinis duomenų paketas“) pagal vertintojų suformuluotus atrankos kriterijus: turto paskirtį, sandorio laiką (sandoriai įvykdyti per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas turtas), objekto plotą bei kitus reikšmingus atrankos kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.

- iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, vertintojai parinko, jų nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus). Esant didesniai skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojai skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos vertintojas disponuoja daugiausia informacijos (t.y. tokių sandorių ir parduoto turto detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių). Lyginamieji objektai, kurie buvo naudojami turto vertės skaičiavimuose, yra pateikiami ataskaitos prieduose.

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

$$RV=PK+PV^2$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė; PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina; PV – patikslinimų vertė.

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

² Turto ir verslo vertinimo sistema, B. Galinienė, 2004, Vilnius

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys apie per 36 mėnesius iki vertinimo datos Trakų rajone įvykčius sodybų pirkimo – pardavimo sandorius, kadangi poilsio paskirties sodybų be žemės sklypų Trakų rajone užfiksuota nedaug, buvo nagrinėjami sandoriai ir kituose rajonuose (Molėtų, Utenos). Skaičiavimams, vertintojai pasirinko 4-is, jų nuomone, panašiausius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus), pagal pastato vietą, bendrą pastatų plotą, statybos metus, sklypo plotą.

Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant objektų vertes pagal lemiančius faktorius:

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

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

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė poriniu palyginimo būdu nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis: vertintojų, surašiusių šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „INREAL“ dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimo vadybininkus, naudojant UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto duomenų bazėse sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją, rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.9 ir 5.4 punktuose.

Turto vertės skaičiavimai pateikti žemiau esančiose 5.4.1-5.4.2 lentelėse.

5.4.1 lentelė.

DUOMENYS	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3		PALYGINIMAS Nr.4	
Adresas	Trakų r. sav.	Utenos r. sav.		Molėtų r. sav.		Molėtų r. sav.		Trakų r. sav.	
	Trakų sen. Žydiškių k. Skaisčio g. 24	Sudeikių sen. Alaušai Upelės g.		Mindūnų sen. Parašė		Videniškių sen. Siesartis		Trakų sen. Raudoniškės Dvarčių g. Nr. 1..10	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Pardavimo kaina, Eur		60820		125.290		43.472		235.656	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Data		2013-12	0	2014-01	0	2014-07	0	2015-11	0
Gretimybės, privažiavimas	Gera	Prastesnė (toliau nuo didesnių miestų)	110366	Prastesnė (toliau nuo didesnių miestų)	110366	Prastesnė (toliau nuo didesnių miestų)	110366	Panaši	0
Sklypo paskirtis	Valstybinio žemės sklypo nuoma	Kita	-17348	Kita	-17348	Sklypo nuoma	0	Kita	-17348
Sklypo plotas, a		50		164,00				31,20	
Pastatų plotas, kv.m.	335,12 + 132,80	173,5+87,08	0	375,05	0	458,22	0	188,67	0
Pagrindinio pastato/pastatų paskirtis	Poilsio	Poilsio		Gyvenamoji (1 buto pastatai)		Poilsio		Gyvenamoji (1 buto pastatai)	
Pagrindinio pastato/pastatų statybos metai	1936	1934	0	1998	-64469	1916	0	2001	-64469
Pagrindinio pastato/pastatų konstrukcijos	Rąstai	Rąstai		Plytos		Medis su karkasu		Rąstai	
Kiti statiniai	Yra (maitinimo, pagalbinio ūkio paskirties pastatai, kiemo statiniai)	Yra (pagalbinio ūkio pastatai, kiemo statiniai)	0	Yra (pagalbinio ūkio, kiemo statiniai)	0	Yra (kiemo statiniai)	0	Yra (pagalbinio ūkio pastatas, kiemo statiniai)	0
Pataisų suma			93018		28549		110366		-81818
Koreguota pardavimo kaina, Eur			153838		153838		153838		153838

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras, iš įmonės brokerių ir partnerių. ** Į bendrą kainą įskaičiuota pagalbinio pastatų, kiemo statinių kaina, žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Pataisų taikymo/ netaikymo pagrindimas, pataisų skaičiavimo seka pateikta 5.4.2. lentelėje.

5.4.2 lentelė.

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženklų kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Gretimybės, privažiavimo pataisa: Palyginamasis Nr. 2 –Palyginamasis Nr. 4 = 125290– 235656 = 110 366 Eur.
Sklypo ploto ir paskirties pataisa: Palyginamasis Nr. 3 –Palyginamasis Nr. 1 = 43472– 60820 = -17 348 Eur.
Pastatų ploto pataisa: Pataisa netaikoma, nes visi palyginamieji yra vidutinio ploto (nuo 150 iki 500 kv.m).

Pagrindinio pastato paskirties/ statybos metu/ konstrukcijų pataisa : Palyginamasis Nr. 1 – Palyginamasis Nr. 2 60820–125290 = -64 470 Eur.
Kitų statinių pataisa.: Netaikoma, nes visi palyginamieji turi kitų statinių ir yra sąlyginai panašūs.

Parduotų objektų kaina svyruoja nuo 43472 iki 235656 Eur. Koreguota pardavimo kaina yra 153838 Eur. Priimama vertinamo objekto vertė – 153838 Eur.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra **154 000 Eur (vienas šimtas penkiasdešimt keturi tūkstančiai eurų).**

Sąlyginis verčių išskyrimas ir skaičiavimų seka pateikta žemiau esančioje lentelėje.

5.4.3 lentelė.

Objektas, pavadinimas	Bendras plotas	Registru centro nustatyta vidutinė rinkos vertė, EUR	Proc. bendroje vertėje.	Apskaičiuota objekto vertė, EUR	Sąlyginio išskyrimo vertė, EUR
		A	B	C	D=C*B
Pastatas - Sporto ir sveikatingumo bazė	335.12 kv. M	30700	69,43%	154000	106925
Pastatas - Valgykla	132.80 kv. m	11200	25,33%		39009
Pastatas - Sandėlis	234.00 kv. m	1670	3,78%		5816
Pastatas - Rūsys	14.00 kv. m	163	0,37%		568
Pastatas - Sandėlis	18.00 kv. m	144	0,33%		502
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai	-	339	0,77%		1181
Viso:		44216	100,00%		154000

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, esančio Trakų r. sav. Trakų sen. Žydiškių k. Skaisčio g. 24, kurį sudaro – Pastatas - Sporto ir sveikatingumo bazė, Pastatas – Valgykla, Pastatas – Sandėlis, Pastatas – Rūsys, Pastatas – Sandėlis, Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (lauko tualetas, stoginė, lieptas, šulinys), esantys valstybiniame žemės sklype, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-20) yra 154 000 Eur (vienas šimtas penkiasdešimt keturi tūkstančiai eurų).

Sąlyginis verčių išskyrimas:

- Pastato – Sporto ir sveikatingumo bazės (u.nr. 7993-6010-9002) vertė yra 106 900 Eur (vienas šimtas šeši tūkstančiai devyni šimtai eurų);

- Pastato – Valgyklos (u.nr. 7993-6010-9013) vertė yra 39 000 Eur (trisdešimt devyni tūkstančiai eurų);

- Pastato – Sandėlio (u.nr. 7993-6010-9035) vertė yra 5 800 Eur (penki tūkstančiai aštuoni šimtai eurų);

- Pastato – Rūsio (u.nr. 7993-6010-9046) vertė yra 600 Eur (šeši šimtai eurų);

- Pastato – Sandėlio (u.nr. 7993-6010-9057) vertė 500 Eur (penki šimtai eurų);

- Kitų inžinerinių statinių – Kiemo statinių (lauko tualetas, stoginė, lieptas, šulinys) (u.nr. 7993-6010-9068) vertė 1 200 Eur (vienas tūkstantis du šimtai eurų).

[vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vienas verslo objektas, duodantis pelną ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Vertinamo pastatų panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas asistentas: Alina Turauskaitė

Nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 000022, išduotas 2014 m. birželio 30 d.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 000371, išduotas 2007 m. vasario 28 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Rūta Buzienė

[rašymo] turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis

asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d.

TURTO APŽIŪROS AKTAS

2016-07-20

(data)

Nr. 16/07-617

Palangos g. 4, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta:

Trakų r. sav. Trakų sen. Žydiškių k. Skaisčio g. 24

2. Turto apžiūros data:

2016 m. liepos 20 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas:

10 val.

50 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimųbių) charakteristika

Vertinamas turtas yra Trakų r. sav. Žydiškių kaime, greta Skaisčio ežero. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

Reikalingas kapitalinis pastatų remontas

Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

☒

NE

☐

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

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas /
Fizinio asmens vardas, pavardė

VŠĮ Vilniaus universitetas

Juridinio asmens buveinė/Adresas

Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel: (8-5)2687000

Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens
gimimo data

a.k. 211950810

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

(8-5) 268 7000

(parašas)

Alina Turauskaitė

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/igalioto asmens vardas, pavardė)

TECHNINĖ UŽDUOTIS Nr. 16/07-617

Užduoties sudarymo data:	2016-07-20
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Palangos g. 4, Vilnius
Užsakovo rekvizitai	
Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	VŠĮ Vilniaus universitetas
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	a.k. 211950810
Adresas/ Kontaktai	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius. Tel: (8-5)2687000

Vertintojo rekvizitai

Taisinė forma, pavadinimas	UAB "Inreal"
Asmens kodas	300576166
Buvinė	Palangos g. 4, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 275 0000, fax. +370 5 273 0866, el.pastas:vertinimas@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt

Darbo apimtį aprašymas

Šiame darbo apimtį aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibūdinamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, keliamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“ [k. 300576166, vardu, [rašymo] turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 032023. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“). Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000371 ir turto vertintojo asistentė Alina Turauskaitė, turto vertintojo asistentio kvalifikacijos paž. Nr. 000022.

Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturintis turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti;

Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimą vietą ir individualius požymius)	Nuosavybės teisė į turtą, esantį Trakų r. sav. Trakų sen. Žydiškių k. Skaisčio g. 24, kurį sudaro: Pastatas – Sporto ir sveikatingumo bazė (u. nr. 7993-6010-9002), Pastatas – Valgykla (u. nr. 7993-6010-9013), Pastatas – Sandėlis (u. nr. 7993-6010-9035); Pastatas – Rūsys (u. nr. 7993-6010-9046); Pastatas – Sandėlis (u. nr. 7993-6010-9057); Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (lauko tualetas, sloginė, lieptas, šulinys) (u. nr. 7993-6010-9068), esantys valstybiniame žemės sklype (u. nr. 7940-0005-0087).
Vertės nustatymo pagrindas	Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibūdinama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginių vienetų – euro išraiška.
Tyrimo apimtys	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtį aprašyme.
Prielaidos	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: <ul style="list-style-type: none"> Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis; Nėra jokių kitų turinčių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei; Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškoms sąlygoms, bus perduotos naujiems pastatų savininkams. Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas vertių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarancius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja; Visos kitos prielaidos laikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą ūpiniam rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibūžtoms rinkos vertės apibūžtime.
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamos vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos neįtraukdama, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus. Turto vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.

Ataskaitos aprašymas	
Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-iajame TVS Vertinimo ataskaita apibūžtos ataskaitos turinio dalys.	
Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės pervedimo tikslu).
Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Darbų atlikimo terminai

Turto apžiūrėjimo data	2016-07-20
Vertės nustatymo data	2016-07-20
Ataskaitos pateikimo data	2016-08-10

Užsakovo pateikiami dokumentai

NT Registro centrinio duomenų banko išrašas; Nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylos kopija, Žemės sklypo panaudos sutarties kopija

Turto vertintojas:
Tomas Brazionis

Vertinimo užsakovas:
VŠĮ Vilniaus universitetas

Įgaliotas asmuo:
Rūta Buzienė



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-08-02 11:09:18

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 79/13423

Registro tipas: Žemės sklypas

Sudarymo data: 1998-08-03

Adresas: Trakų r. sav., Trakų sen., Žydiškių k., Skaisčio g. 24

Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: 7940-0005-0087

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: 7940/0005:87 Kariotiškių k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo plotas: 0.8000 ha

Užstatyta teritorija: 0.8000 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 29,0

Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

Indeksuota žemės sklypo vertė: 112104 Eur

Žemės sklypo vertė: 70065 Eur

Kadastro duomenų nustatymo data: 1996-12-10

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 1998-07-13 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2026-79

Įrašas galioja: Nuo 1998-08-03

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k.
188704927
Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2010-06-18 Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas
Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d. Nr. XI-912
[rašas galioja: Nuo 2010-07-01

6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-07-13 Panaudos sutartis Nr. 56
Plotas: 0.80 ha
Aprašymas: NETERMINUOTAI
[rašas galioja: Nuo 1998-08-03
Terminas: Nuo 1998-07-13

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

9.1.

XXVIII. Vandens telkiniai
Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-07-13 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2026-79
[rašas galioja: Nuo 1998-08-03

9.2.

XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne
miškų ūkio paskirties žemėje
Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-07-13 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2026-79
[rašas galioja: Nuo 1998-08-03

9.3.

LIII. Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos
zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-07-13 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2026-79
[rašas galioja: Nuo 1998-08-03

9.4.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-07-13 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2026-79
[rašas galioja: Nuo 1998-08-03

9.5.

I. Ryšių linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-07-13 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2026-79
[rašas galioja: Nuo 1998-08-03

9.6.

XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai
Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-07-13 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2026-79
[rašas galioja: Nuo 1998-08-03

9.7.

XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės
apsaugos juostos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-07-13 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2026-79
[rašas galioja: Nuo 1998-08-03

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Suformuotas (daikto registravimas)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 7940-0005-0087, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1998-07-13 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2026-79
[rašas galioja: Nuo 1998-08-03

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Statiniai - registras Nr10/296564. Adresas įrašytas pagal 2011-08-08 Adresų registro duomenis.

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 79/13423

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-08-02 11:09:18



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-08-02 11:09:32

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 10/296564

Registro tipas: Statiniai

Sudarymo data: 1993-08-27

Adresas: Trakų r. sav., Trakų sen., Žydiškių k., Skaisčio g. 24

Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Sporto ir sveikatingumo bazė

Unikalus daikto numeris: 7993-6010-9002

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Poilsio

Pažymėjimas plane: 1K2m

Statybos pradžios metai: 1936

Statybos pabaigos metai: 1936

Baigtumo procentas: 100 %

Šildymas: Krosninis šildymas

Vandentiekis: Vietinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Vietinis nuotekų šalinimas

Dujos: Suskystintos

Sienos: Rąstai

Stogo danga: Asbestcementis

Aukštų skaičius: 2

Bendras plotas: 335.12 kv. m

Pagrindinis plotas: 275.83 kv. m

Tūris: 1139 kub. m

Užstatytas plotas: 149.00 kv. m

Koordinatė X: 6059265

Koordinatė Y: 564027

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 75012 Eur

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 70 %

Atkuriamoji vertė: 22475 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 6748 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2003-10-01

Kadastro duomenų nustatymo data: 2003-10-01

2.2.

Pastatas - Valgykla

Unikalus daikto numeris: 7993-6010-9013

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Maitinimo

Pažymėjimas plane: 2M1ž

Statybos pradžios metai: 1972

Statybos pabaigos metai: 1972

Baigtumo procentas: 100 %

Šildymas: Nėra

Vandentiekis: Vietinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Vietinis nuotekų šalinimas

Dujos: Nėra

Sienos: Medis su karkasu

Stogo danga: Metalas

Aukštų skaičius: 1

Bendras plotas: 132.80 kv. m

Pagrindinis plotas: 117.55 kv. m

Tūris: **402 kub. m**
Užstatytas plotas: **146.00 kv. m**
Koordinatė X: **6059232**
Koordinatė Y: **564051**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **47498 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **14220 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **4257 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2003-10-01**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2003-10-01**

2.3. Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: **7993-6010-9035**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: **3F1m**
Statybos pabaigos metai: **1972**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Sienos: **Medis su karkasu**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **585 kub. m**
Užstatytas plotas: **234.00 kv. m**
Koordinatė X: **6059189**
Koordinatė Y: **564015**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **30120 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **9036 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1358 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2003-10-01**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2003-10-01**

2.4. Pastatas - Rūsys

Unikalus daikto numeris: **7993-6010-9046**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: **411b**
Statybos pabaigos metai: **1960**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Sienos: **Akmenbetonis**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **34 kub. m**
Užstatytas plotas: **14.00 kv. m**
Koordinatė X: **6059202**
Koordinatė Y: **564035**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2896 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **43 %**
Atkuriamoji vertė: **1651 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **248 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2003-10-01**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2003-10-01**

2.5. Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: **7993-6010-9057**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: **511ž**
Statybos pradžios metai: **1968**
Statybos pabaigos metai: **1968**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Sienos: **Medis su karkasu**
Aukštų skaičius: **1**

Tūris: 50 kub. m
Užstatytas plotas: 18.00 kv. m
Koordinatė X: 6059206
Koordinatė Y: 564066
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 3070 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 70 %
Atkuriamoji vertė: 918 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 138 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2003-10-01
Kadastro duomenų nustatymo data: 1993-08-27

- 2.6. Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**
Priklausanti dalis: 1/1 priklauso pastatui Nr. 7993-6010-9002, aprašytam p. 2.1.
Aprašymas / pastabos: (lauko tualetas, stoginė, lieptas, šulinys)
Unikalus daikto numeris: 7993-6010-9068
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Statybos pabaigos metai: 1972
Baigtumo procentas: 100 %
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 7501 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 66 %
Atkuriamoji vertė: 2274 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 339 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2003-10-01
Kadastro duomenų nustatymo data: 1993-08-27

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 7993-6010-9002, aprašytas p. 2.1.
pastatas Nr. 7993-6010-9013, aprašytas p. 2.2.
pastatas Nr. 7993-6010-9035, aprašytas p. 2.3.
pastatas Nr. 7993-6010-9046, aprašytas p. 2.4.
pastatas Nr. 7993-6010-9057, aprašytas p. 2.5.
kiti statiniai Nr. 7993-6010-9068, aprašyti p. 2.6.
[registravimo pagrindas: 1974-10-17 DŽDT vykdomojo komiteto sprendimas Nr. 379
įrašas galioja: Nuo 1993-10-27

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

- 6.1. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: pastatas Nr. 7993-6010-9002, aprašytas p. 2.1.
pastatas Nr. 7993-6010-9013, aprašytas p. 2.2.
pastatas Nr. 7993-6010-9035, aprašytas p. 2.3.
pastatas Nr. 7993-6010-9046, aprašytas p. 2.4.
pastatas Nr. 7993-6010-9057, aprašytas p. 2.5.
kiti statiniai Nr. 7993-6010-9068, aprašyti p. 2.6.
[registravimo pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97
2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217
2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217
Aprašymas: Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.
įrašas galioja: Nuo 2016-03-29

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:

5/1Ž(b.p.5F1m), 4/1b(b.p.4R1b), 2M1Ž(b,p,2E1m). Adresas įrašytas pagal 2011-08-08 Adresų registro duomenis.

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,
kadastrinis Nr.: **7940/0005:87**
Archyvinės bylos Nr.: **79/6433**

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-08-02 11:09:32

Dokumentą atspausdino

RŪTA BUZIENĖ



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-07-19 09:37:22

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **1/26564**
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
Sudarymo data: **1998-02-10**
Adresas: **Vilnius, Saulėtekio al. 9**
Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **0101-0025-1109**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **0101/0025:1109 Vilniaus m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Visuomeninės paskirties teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **32.5534 ha**
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **0.0421 ha**
iš jo: sodų plotas: **0.0421 ha**
Miško žemės plotas: **13.6548 ha**
Kelių plotas: **3.9301 ha**
Užstatyta teritorija: **12.3931 ha**
Kitos žemės plotas: **2.5333 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Indeksuota žemės sklypo vertė: **1779830 Eur**
Indeksuota žemės sklypo vertė be miško: **1750397 Eur**
Indeksuota miško vertė: **29434 Eur**
Indeksuota miško medynų vertė: **26856 Eur**
Žemės sklypo vertė: **1101204 Eur**
Sklypo vertė be miško žemės ir medynų: **1093998 Eur**
Miško žemės ir medynų vertė: **7206 Eur**
Miško medynų vertė: **5595 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **10277856 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2016-04-13**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2016-02-18**

2.2. **Pastatas - Vilniaus universiteto biblioteka**

Adresas: **Vilnius, Saulėtekio al. 5**
Unikalus daikto numeris: **4400-1182-7079**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Pažymėjimas plane: **8C5g**
Statybos pradžios metai: **2010**
Statybos pabaigos metai: **2012**
Statinio kategorija: **Ypatingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Metalas su karkasu**
Stogo danga: **Keramika**
Aukštų skaičius: **5**
Bendras plotas: **14043.61 kv. m**

Pagrindinis plotas: **9797.43 kv. m**
Tūris: **67144 kub. m**
Užstatytas plotas: **3014.00 kv. m**
Koordinatė X: **6065982**
Koordinatė Y: **585538**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6378302 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **6378302 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **3518014 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-03-06**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-03-06**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **B**
Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos
pastatui (jo daliai) šildyti: **23.00 kWh/m2/m.**

2.3. **Pastatas - Daugiaaukštė automobilių stovėjimo aikštelė**

Adresas: **Vilnius, Saulėtekio al. 3A**
Unikalus daikto numeris: **4400-2733-2444**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**
Pažymėjimas plane: **9G2/t**
Statybos pradžios metai: **2013**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **Ypatingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Monolitinis gelžbetonis**
Stogo danga: **Betonas**
Aukštų skaičius: **2**
Bendras plotas: **4476.77 kv. m**
Pagrindinis plotas: **4382.47 kv. m**
Tūris: **16523 kub. m**
Užstatytas plotas: **3299.00 kv. m**
Koordinatė X: **6066140**
Koordinatė Y: **585433**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1289000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **1289000 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **500000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2015-04-27**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-04-27**

2.4. **Pastatas - Technologinio verslo inkubatoriaus pastatas**

Adresas: **Vilnius, Saulėtekio al. 7C**
Unikalus daikto numeris: **4400-3935-2691**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Pažymėjimas plane: **10C2/g**
Statybos pradžios metai: **2014**
Statybos pabaigos metai: **2015**
Statinio kategorija: **Ypatingas**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**

13

NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTO
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA

Adresas: *Žydiškių k., Trakų raj.*



REGISTRŲ CENTRAS

VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
VILNIAUS FILIALAS

NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTO
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA

I TOMAS

Nekilnojamojo turto objektas:	STATINIAI
Žemės sklypo kadastrinis Nr.:	7940/0005:87
Bylos Nr.:	6433
Registro Nr.:	10/296564
Adresas	Žydiškių k. Trakų sen Trakų sav.
Lapų skaičius	44

SUDERINTA



(pareigos)

(parašas)

Kadastrų specialistė
Danutė Panasiukienė

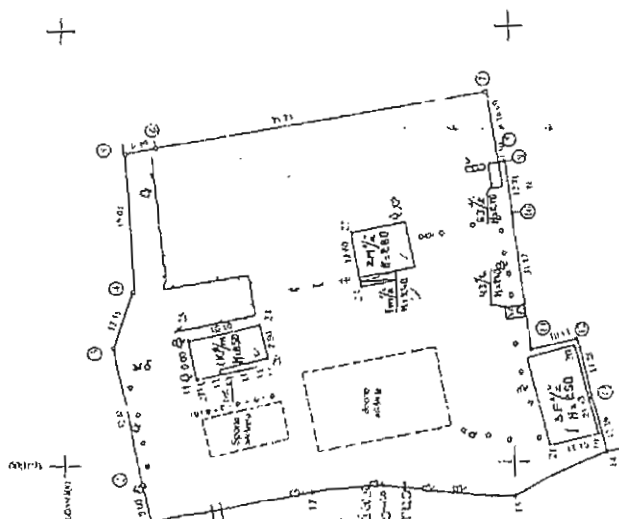
(vardas, pavardė)

(data)

2003 10 13

Ш 0008-51014 одіп15

SKLYPAS PLANE M1:10000



1997

[illegible]

— Una città, all'età ottanta anni, in
quinta linea, dopo la città di

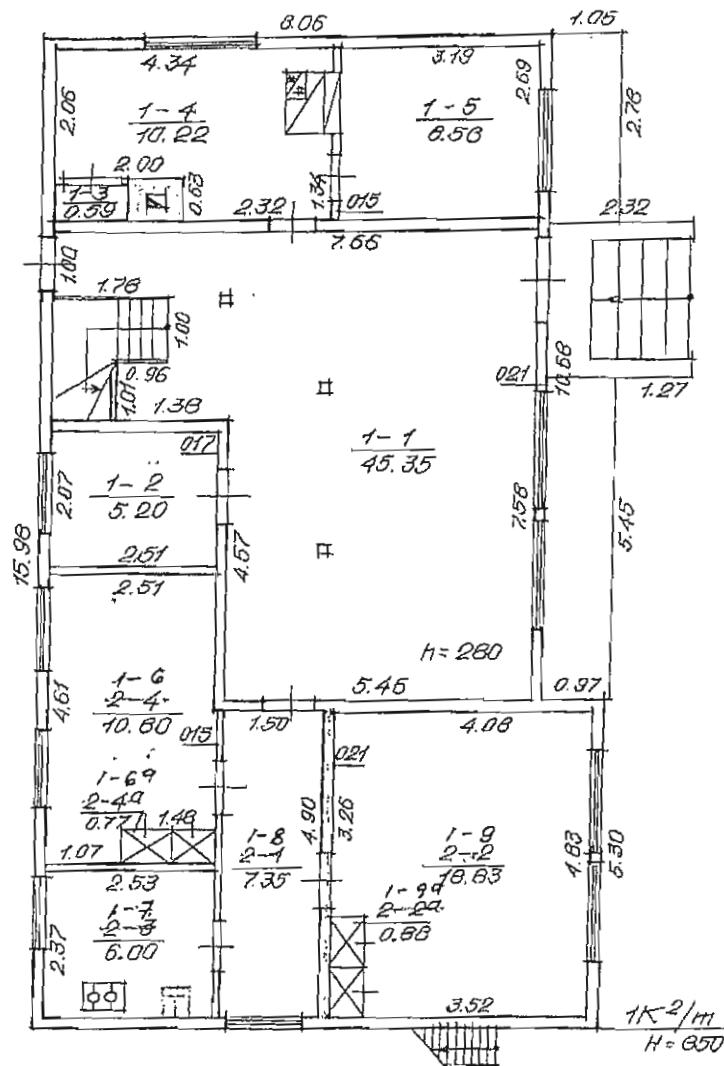
三、

[illegible][illegible][illegible]

Various existing valid/old administrations
 Italy (also concerned as a good/old institution)
 Palermo as good/old institution
 Palermo as good/old institution

	KORPORACJA	MATININKAI	Licencja nr 180 gniazda / A 907-08.01
J.A. AUS VMS - VMS	POLSKAS AS	15.11.14	
GABRIEL JAKS - JS	DANIELIS LAURYS	30.11.01	
V. RYKUS - RS	S. VALA - VS		

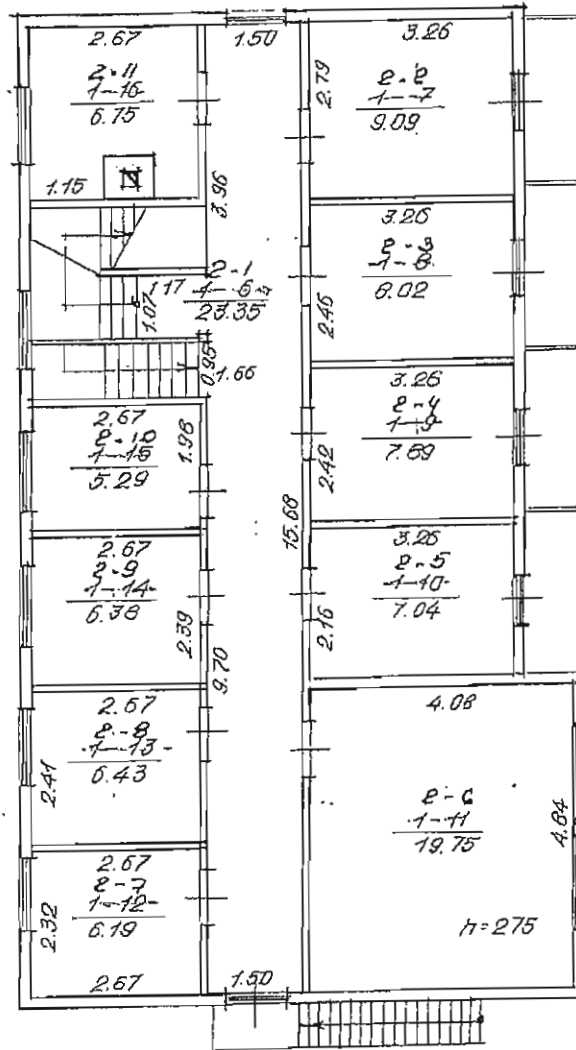
I ALINOTIS



VILNIUS/REPUBLIC OF LITHUANIA			
PROJEKTAVIMO IR KONSTRUKCIJŲ BIŪRO			
KABOTISKIŲ APYL. ŽIDISKIŲ KM V			
MESAS			
TRAKU			
RAU			
1:100			
12			

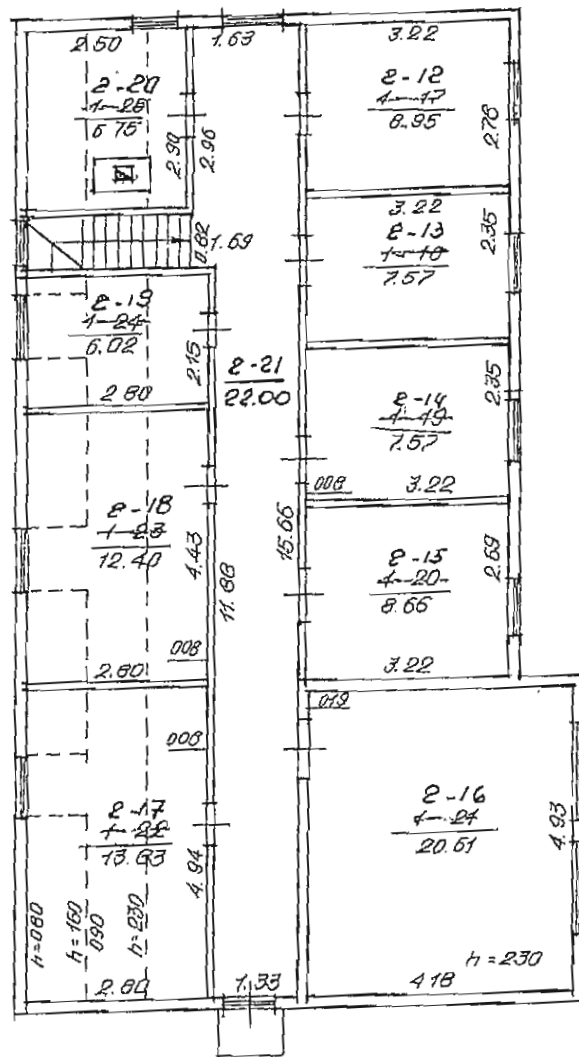
II

AUKŠTAS



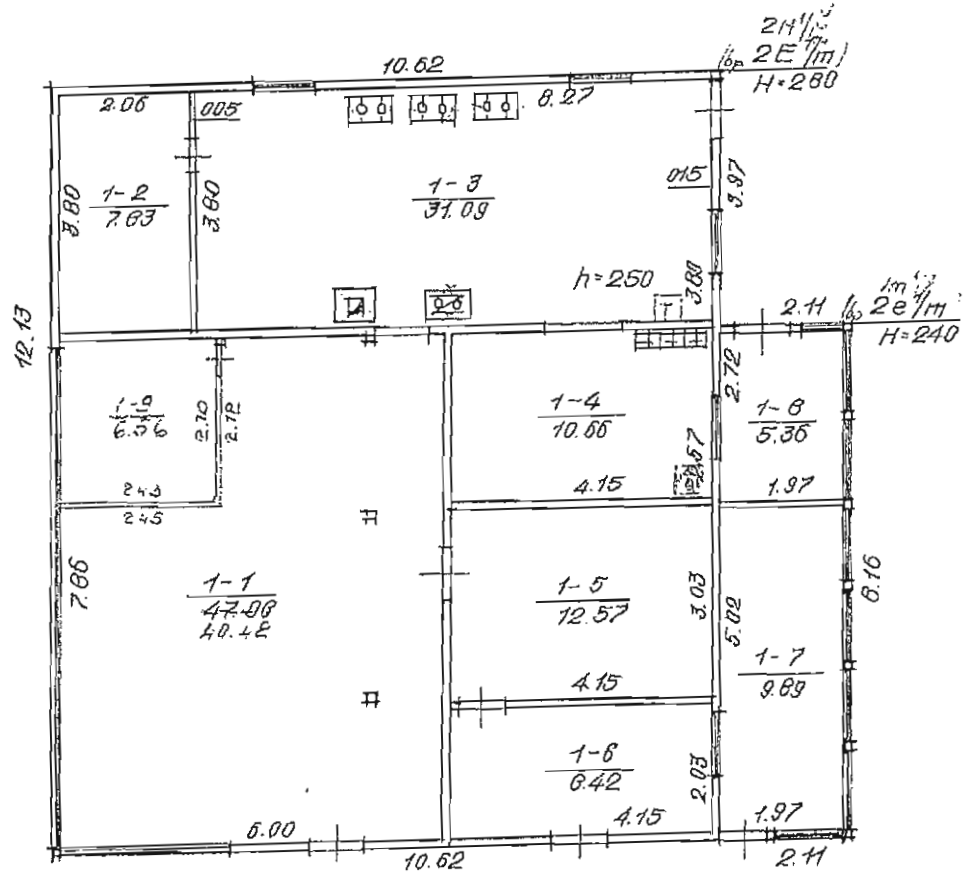
VILNIAUS TERITORIJOS VALSTYBINIS INŽINERINIS ŽEMĖKŲ PROJEKTAVIMO IR PASLAUGŲ BUREJIS			
KARIOTIŠKIŲ APYL ŽIDINIŲ KM Y			
MIEŠTAS	KV	SK. PAIS	ČIAUS 68
TRAKŲ RAJ			J. GULYMOVSKA
M 1:100		1K2 1/11	...
JOM. DIME GLOF Y		12	753 53 27c

MANŠARDA



VILNAUS TERITORINIS VALSTYBINIS INVENTARIZACIJOS BIŪRAS				
PROJEKTAVIMO IR PASLAUGŲ BIŪRAS "VALSTA"				
KARIOTISKIŲ APYL. ŽIDISKIŲ KM				
MIESTAS	KY	SK.	RAJ.	ŠALIS
TRAKAI				LIetuva
RAJ.				
1:100			1/100	
diz. grupė Nr.		12	03m 08 en 27a	

I AUKŠTAS




VILNĖS TERITORINIS VALSTYBINIS INŽENIERINIS PROJEKTAVIMO IR PASLAUGŲ BIURAS "J. GOLDBERGERIS"					
KARIOTISKIŲ APŲ, ŽIDYSEIŲ KM.					
MIESTAS	KY	SK	RAI	RAI	RAI
TRAKAI			2H/2E	J. GOLDBERGERIS	
RAU			2E/1H		
1:100					
DISEÑO N.º 12 A-3m 08 - 27a					

...

<i>Trakų raj.</i>
Miestas	Kv.	Sk.
Inventorinis numeris		

Inventor's name

Data	Valdytojas	Vaidoma dalis	Vaidymo pagrindas	Invert. parašas
93.12.27	VILNIAUS UNIVERSITETAS	VISA	ĮTRAKU RAJ. DUBO ŠMONIŲ DEPUTATŲ TARYBOS VYK. D-TO SPREND. N.379 4.10.17 ĮTRAKU RAJ. DUBO ŠMONIŲ DEPUTATŲ TARYBOS D-TO SPREND. N.379-75.11.27	

[illegible][illegible]

[illegible]

Inventar. data	Raide pagal planu	Pastotų pavadinimas	Statybos metai	Medžiagos		Matmenys					Išnaudojimo ten. tūlių Nr.	Vieneto vertė įvedus patalpas	Statybinių vertė	Išsidaugėjimo %	Dabartinė vertė
				plėtinų	stogo	ilgis	plotis	plotas	aukštis	tūris					
08.04.55/10	remontas	1942	beton. mūras	31.10	4.10	34.21	2.50	53.5	28.163	21.55	5291	48	1240		
04.11.60	remontas	1960	beton.	5.40	2.50	14.25	2.40	34	28.143	21.54	972	56	1128		
05.11.60	remontas	1968	beton. mūras	6.00	3.08	18.48	2.40	50	28.105	22.05	414	76	100		
						256.94		669			6680		1446		

VAIRŲ STASTARAI															
Inventar. data.	Raidė pagal planą	Klono (reng. pavadinimas)	Statybos metai	Medžiagos	Maumenys					Išnešimo len- telių Nr.	Vieneto vertė (vedus patalpas)	Statybinė vertė	Išdievėjimo %	Dabartinė vertė	
				sienos	stogas	ilgis	plotis	plotas	aukštis	tūris					
1974	V	Bakės KC	1980	beton.	nter.	4.50	1.80	8.10	2.40	19	28.80	36.00	581	18	418
-	P	Slogino prae													
-		nykla	1942	beton.	nter.	2.50	1.80	4.50			12.12	4.6	21	46	5
-		keptelis	1942	beton.	slodc.)										
													602		423

Sudare: ... (27) ... Tkrino

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas: Žydiškių k. Trakų r. sav.

Unikalus Nr.: 7993-6010-9002

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsų (pusrūsų)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2003-10-01	X	X
Žymėjimas	1K2m		M
Paskirtis	Poilsio	X	X
Pavadinimas	Sporto ir sveikatingumo bazė	X	X
Statybos pr.-pab. metai	1936-1936		1936-1936
Rekonstr. pr.-pab. metai	-		-
Baigtumas %	100		100
Aukštų skaičius	2	X	X
Tūris m3	871		268
Bendras plotas m2	220,75		114,37
Pamatai	Betonas	X	X
Sienos	Rąstai		Rąstai
Perdangos	Medis		Medis
Stogo konstrukcija	Šlaitinis	X	X
Stogo danga	Asbestcementis	X	X
Išorės apdaila	Medinės dailylentės	X	X
Perivaros	Medinės lentos		Medinės lentos
Grindys	Lentos		Lentos
Langai	Mediniai		Mediniai
Durys	Medinės		Medinės
Vidaus apdaila	Medinės dailylentės		Medinės dailylentės
Šildymas	Krosninis šildymas		
Vandentiekis	Vietinis vandentiekis		
Kanalizacija	Vietinė kanalizacija		
Dujos	Suskystintos		
Karštas vanduo	Nėra		
Elektra	Yra		
Vėryklė	Dujinė		
Vonios kambarys	Nėra		
Vėdinimas ir kondicion.	Nėra		

Viso pastato	
Bendras plotas m2	335,12
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m2	149
Tūris m3	1139
Centro koordinatės X/Y	609300/564000
Plotas bruto m2	268

Parangė Kadastro darbuotojas [Signature] D.Perveneckienė 20031001
(parašas, pareigos, v. pavardė, data)
Tikrinio Biuro vedėjas [Signature] V.Kapocius 021005
(parašas, pareigos, v. pavardė, data)



Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas: Žydiškių k. Trakų r. sav.

Unikalus Nr.: 7993-6010-9013

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsiai (pusrūsiai)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2003-10-01	X	X
Žymėjimas	2M1ž(bp2E1		
Paskirtis	Maistinė	X	X
Pavadinimas	Valgykla	X	X
Statybos pr.-pab. metai	1972-1972		
Rekonstr. pr.-pab. metai	-		
Baigtumas %	100		
Aukštų skaičius	1	X	X
Tūris m ³	361		
Bendras plotas m ²	117,55		
Pamatai	Betonas	X	X
Sienos	Medis su karkasu		
Perdangos	Medis		
Stogo konstrukcija	Šlaitinis	X	X
Stogo danga	Metalas	X	X
Išorės apdaila	Nėra	X	X
Pertvaros	Medinės lentos		
Grindys	Lentos		
Langai	Mediniai		
Durys	Medinės		
Vidaus apdaila	Medinės dailylentės		
Šildymas	Nėra		
Vandentiekis	Vietinis vandentiekis		
Kanalizacija	Vietinė kanalizacija		
Dujos	Nėra		
Karštas vanduo	Nėra		
Elektra	Yra		
Viryklė	Elektrinė		
Vonios kambarys	Nėra		
Vėdinimas ir kondicion.	Nėra		

Viso pastato	
Bendras plotas m ²	132,80
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m ²	146
Tūris m ³	402
Centro koordinatės X/Y	609300/564000
Plotas bruto m ²	146

Pagrindinio pastato priestatų (jų dalių) kadastro duomenys

1

Kadastro duomenys	Priestatas	Priestatas	Priestatas
Duomenys užfiksuoti	2003-10-01		
Žymėjimas	1m1ž(bp1e1		
Pavadinimas	Veranda		
Statybos pr.-pab. metai	1972-1972		
Rekonstr. pr.-pab. metai	-		
Baigtumas %	100		
Aukštų skaičius	1		
Tūris m3	41		
Bendras plotas m2	15,25		
Pamatai	Medis		
Sienos	Medis su karkasu		
Perdangos	Medis		
Stogo konstrukcija	Šlaitinis		
Stogo danga	Metalas		
Išorės apdaila	Nėra		
Pertvaros	Medinės lentos		
Grindys	Lentos		
Langai	Mediniai		
Durys	Medinės		
Vidaus apdaila	Medinės dailylentės		

Parengė Kadastro darbuotojas *[Signature]* D. Perveneckienė 2003 10 01

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Tikrinio Biuro vedėjas *[Signature]* V. Kapočius 03.10.06

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)



Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys

Adresas: Žydiškių k. Trakų r. sav.

Unikalus Nr.: 7993-6010-9068

Kadastro duomenys užfiksuoti 2003 m. spalio 1 d.

Žymėjimas	v	Centro koordinatės X/Y	6059300-564000
Paskirtis	Kita (inžinieriniam statiniui)	Baigtumas %	100
Pavadinimas	Lauko tualetas		
Statybos pr.-pab. metai	1982-1982		
Rekonstr. pr.-pab. metai	-		

Dalys: 1	Žymėjimas	v	Ilgis m	4,50
	Pavadinimas	lauko tualetas	Plotis m	1,80
	Statybos metai	1982	Plotas m2	8,10
	Medžiaga	Lentos	Aukštis m	2,40
	Markė		Tūris m3	19,00

Žymėjimas	611g	Centro koordinatės X/Y	6059300-564000
Paskirtis	Kita (inžinieriniam statiniui)	Baigtumas %	100
Pavadinimas	Stoginė		
Statybos pr.-pab. metai	1972-1972		
Rekonstr. pr.-pab. metai	-		

Dalys: 1	Žymėjimas	611g	Ilgis m	2,50
	Pavadinimas	stoginė	Plotis m	1,80
	Statybos metai	1972	Plotas m2	4,50
	Medžiaga	Metaliniai stulpai, žiferis	Aukštis m	
	Markė		Tūris m3	

Žymėjimas	l	Centro koordinatės X/Y	6059300-564000
Paskirtis	Kita (inžinieriniam statiniui)	Baigtumas %	100
Pavadinimas	Lieptas		
Statybos pr.-pab. metai	1972-1972		
Rekonstr. pr.-pab. metai	-		

Dalys: 1	Žymėjimas	l	Ilgis m	
	Pavadinimas	lieptas	Plotis m	
	Statybos metai	1972	Plotas m2	79,38
	Medžiaga	Lentos	Aukštis m	
	Markė		Tūris m3	

Žymėjimas	k	Centro koordinatės X/Y	6059300-564000
Paskirtis	Kita (inžinieriniam statiniui)	Baigtumas %	100
Pavadinimas	Šulinys		
Statybos pr.-pab. metai	1960-1960		
Rekonstr. pr.-pab. metai	-		

Dalys: 1	Žymėjimas	k	Ilgis m	
	Pavadinimas	šulinys	Plotis m	
	Statybos metai	1960	Plotas m2	
	Medžiaga	G/Bžiedai	Aukštis m	5,60
	Markė		Tūris m3	

Parengė Kadastro darbuotojas *[Signature]* D. Perveneckienė 2003/10/01

(parengęs, parašęs, v. pavadė, data)

Tikrino Biuro vedėjas *[Signature]* V. Kapočius 2003/10/01

(tikrinęs, parašęs, v. pavadė, data)



Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas: Žydiškių k. Trakų r. sav.

Statybos kainos indeksas

Vertės nustatymo data	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vert. m. k. koef.	Kokybės balas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vieno st. vertė po indeksavimo Lt	Atkainojimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkainojimo vertė Lt	Vidutinė kainos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė
2003-10-01	1	1K2m	1,5		Tūris m3	1139	v.ž.75	227	259000	70	77600	0,30	23300
2003-10-01	1	1K2m	1,5		Tūris m3	871	v.ž.75	231		70			
2003-10-01	1	M	1,5		Tūris m3	268	v.ž.75	211		70			

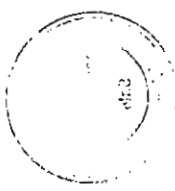
Parengė Kulštro darbuotojas D. Pervencelionė 2003.10.01

(paruogos, parašas, v. pavarde, data)

Tikrinio Biuro vedėjas

V. Kapočius

(paruogos, parašas, v. pavarde, data)



Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas: Žydiškių k. Trakų r. sav.

Statybos kainos indeksas

Vertės nustatymo data	Žymėjimas	Pavaadinimas	Kasmetinis vert. maž. koef.	Kokybės balas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kalnytas ir lentelė	Vidutinė vienetui vertė po indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (sątybinė vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė
2003-10-01	14m1ž(bp2)	Valgykla	2,5		Tūris m3	402	v.ž.75	407	164000	70	49100	0,30	14700
2003-10-01	14m1ž(bp2E)	Valgykla	2,5		Tūris m3	361	v.ž.75	407		70			
2003-10-01	14m1ž(bp1e)	Veranda	2,5		Tūris m3	41	v.ž.75	407		70			

Parengė Kašaičio dirbtovė (parengė, parašė, v. parašė, data) 2003.10.01

(parašė, parašė, v. parašė, data)

Tikrinio Ūsuro vedėjas

(parašė, parašė, v. parašė, data)



Pagalbinių pastatų, jų dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas: Žydiškių k. Trakų r. sav.

Statybos kainos indeksas

Vertės nustatymo data	Žymėjimas	Pavadinimas	Kamertinis vert. koef.	Kokybės balas	Matavimo vienetas	Kreidės	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vieno st. vertė po indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nuolaidėjimas %	Atkuriamoji vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė
2003-10-01	I 3F1m	Sandėlis	2,9		Tūris m3	585	v.ž.75	178	104000	70	31200	0,15	4690
2003-10-01	I 3F1m	Sandėlis	2,9		Tūris m3	585	v.ž.75	178		70			
2003-10-01	411b(bp4R)	Rūsųs	1,0		Tūris m3	34	v.ž.75	294	10000	43	5700	0,15	855
2003-10-01	411b(bp4R)	Rūsųs	1,0		Tūris m3	34	v.ž.75	294		43			
2003-10-01	5112(bp5F)	Sandėlis	2,9		Tūris m3	50	v.ž.75	211	10600	70	3170	0,15	475
2003-10-01	5112(bp5F)	Sandėlis	2,9		Tūris m3	50	v.ž.75	211		70			

Parengė Kadastro darbuotojas

D. Perveneckienė

2003.10.01

(parašas, parašas, v. pavardė, data)

Tikrinio Biuro vedėjas

V. Kapočius

03.10.03

(parašas, parašas, v. pavardė, data)

Inžinerinių statinių ir jų dalių įkainojimas (perkainojimas)

Bylos Nr. 79/6433 2C forma

Adresas: Žydiškių k. Trakų r. sav.

Statybos kainos indeksas

Vertės nustatymo data (P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vert. maž. koef.	Kokybės balas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vienetui st. vertė po indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėvimas %	Atkuriamoji vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė
2003-10-01		Kiemo statiniai							25900	66	7850		1170
	v	<u>Lauko tualetas</u>											
2003-10-01	v		76,0		Vienetai	1,00	v.ž.75	402	402	63	149	0,15	22
	619	<u>Sloginė</u>											
2003-10-01	619				Plotas m2	4,50	v.ž.75	89	401	62	152	0,15	23
	1	<u>Lieptas</u>											
2003-10-01	1				Plotas m2	79,38	v.ž.75	284	22500	70	6760	0,15	1010
	k	<u>Šulinys</u>											
2003-10-01	k				Aukštis m	5,60	v.ž.75	472	2640	70	793	0,15	119

Parengė Kadastro dirbantis (pareigos, parašas, v. pavardė, data) 2003.10.01

Tikrinio Būru vedojas (pareigos, parašas, v. pavardė, data) 03.10.02

Sporto ir sveikatingumo bazė 1K2m vidaus plotų eksploikacija

Adresas: Žydiškių k. Trakų r. sav.

Unikalus Nr.: 7993-6010-9002

Kadastro duomenys užfiksuoti 2003 m. spalio 1 d.

Gyvenamosios paskirties patalpų plotai m2														Nep gyvenamosios paskirties patalpų plotai m2	
Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpos pavadinimas	Bendras	Naudingas	Iš to skaičiaus			Pagalbinis naudo-dingas	Rastų (pusrūčių)	Garažų	Pagalbinis			
	1 sim-bolis	2 sim-bolis				Gyvenamas	Verslo	Pagalbiuiss naudingas				9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	1	1	Holās-fojē	45,35								45,35			
1	1	2	Kambarys	5,20								5,20			
1	1	3	Elektrās skydinē	0,59									0,59		
1	1	4	Kambarys	10,22								10,22			
1	1	5	Kambarys	8,58								8,58			
1	1	6	Kambarys	10,80								10,80			
1	1	6a	Sieninē spintā	0,77								0,77			
1	1	7	Viršuvē	6,00									6,00		
1	1	8	Koridorus	7,35									7,35		
1	1	9	Kambarys	18,83								18,83			
1	1	9a	Sieninē spintā	0,88								0,88			
Iš viso pirmāme aukštē (11 patalpų)				114,57								100,83	13,94		
2	2	1	Koridorus	23,35									23,35		
2	2	2	Kambarys	9,09								9,09			
2	2	3	Kambarys	8,02								8,02			
2	2	4	Kambarys	7,89								7,89			
2	2	5	Kambarys	7,04								7,04			
2	2	6	Kambarys	19,75								19,75			
2	2	7	Kambarys	6,19								6,19			
2	2	8	Kambarys	6,43								6,43			
2	2	9	Kambarys	6,38								6,38			
2	2	10	Kambarys	5,29								5,29			
2	2	11	Kambarys	6,75								6,75			
Iš viso antrāme aukštē (11 patalpų)				106,18								82,83	23,35		
M	2	12	Kambarys	8,95								8,95			
M	2	13	Kambarys	7,57								7,57			
M	2	14	Kambarys	7,57								7,57			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
M	2	15	Kambarys	8,66								8,66	
M	2	16	Kambarys	20,61								20,61	
M	2	17	Kambarys	13,83								13,83	
M	2	18	Kambarys	12,40								12,40	
M	2	19	Kambarys	6,02								6,02	
M	2	20	Kambarys	6,76								6,76	
M	2	21	Koridorius	22,00									22,00
Iš viso pastogėje (10 patalpų)				114,37								92,37	22,00
Iš viso (1) (11 patalp.)				114,57								100,63	13,94
Iš viso (2) (21 patalp.)				220,55								175,20	45,35

Iš viso (32 patalpos)				335,12								275,83	59,29
Iš viso pagrindiniame pastate (32 patalp.)				335,12								275,83	59,29

Parangė Kadastro darbuotojas (pareigos, parašas, v. pavardė, data) 2003 10 01

Tikrinio Biuro vedėjas (pareigos, parašas, v. pavardė, data) V. Kapočius 03 10 02



Valgykla 2E1m vidaus plotų eksplikacija

Bylos Nr. 6433 3 forma

Adresas: Žydiškių k. Trakų r. sav.

Unikalus Nr.: 7993-6010-9013

Kadastro duomenys užfiksuoti 2003 m. spalio 1 d.

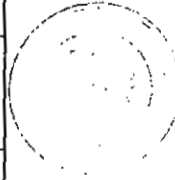
Patalpos pažymėjimas plane				Patalpos pavadinimas	Bendras	Iš to skaičiaus					Gyvenamosios paskirties patalpų plotai m ²				Negyvenamosios paskirties patalpų plotai m ²	
Aukšto Nr.	2 sim-bolis					Naudingas	Gyvenamas	Verslo	Pagalbinis naudingas	Pagalbinis neuau-dingas	Rūšių (pukrūsių)	Garazų	Pagalbinis	Pagalbinis		
	1 sim-bolis	2	3												4	5
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	1	1	1	Salė	40,42								40,42			
1	1	1	2	Sandelis	7,83								7,83			
1	1	1	3	Valgomasis- virtuvė	31,09								31,09			
1	1	1	4	Indų plovykla	10,66								10,66			
1	1	1	5	Sandelis	12,57								12,57			
1	1	1	6	Kambarys	8,42								8,42			
1	1	1	7	Veranda	9,89									9,89		
1	1	1	8	Veranda	5,36									5,36		
1	1	1	9	Kambarys	6,56											
Iš viso pirmame aukšte (9 patalpos)					132,80								110,99	15,25		
Iš viso (1) (9 patalp.)					132,80								110,99	15,25		
Iš viso (9 patalpos)					132,80								110,99	15,25		
Iš viso pagrindiniame pastate (7 palalp.)					117,55								110,99			
Iš viso priestate 1 (2 patalp.)					15,25									15,25		

Parengė Kadastro darbuotojas *[Signature]* 2003 10 04

(parabos, parabos, v. pabrėžti, qdaj)

Tikrinio Biuro vedėjas *[Signature]*

(parabos, parabos, v. pabrėžti, data)



VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS
SUTARTIS NR. 56

Sandoris sudarytas tūkstantis devyni šimtai devyniasdešimt aštuntų metų
...1998...lapkričio... dieną Vilniaus mieste.

Mes, Vilniaus apskrities viršininko pavaduotojas ALFREDAS VYTAUTAS PETRULIS,
veikiantis pagal 1997 09 01 Vilniaus apskrities viršininko administracijos įsakymą, toliau
vadinamas valstybinės žemės valdytoju, ir

VILNIAUS UNIVERSITETAS.....1195081,
(juridinio asmens pavadinimas, rejestro numeris)

atstovaujama Vilniaus universito rektorius Rolandas Pavilionis.....
(atstovaujamojo asmens vardas, pavardė)

..... Universiteto g. 3, Vilnius.....
(gyvenamosios vietos ar buveinės adresas)

toliau vadinamas valstybinės žemės naudotoju, vadovaudamiesi Vilniaus apskrities viršininko
administracijos 1998.08.13 įsakymu Nr. 2026-79
(dokumento, suteikiančio žemės sklypo naudojimui teisę)

sudarėme šią sutartį:

1. Panaudos sutartis sudaroma 8000 (Aštuoni tūkstančiai).....
(sklypo plotas žodžiais)

.....kv.m žemės sklypui, esančiam
.....Žydiškių k., Trakų sen., Trakų r......
(vietovės pavadinimas, tikslus sklypo adresas, sklypo numeris ir išdėstymas žemės kadastro žemėlapyje)

2. Žemės suteikimo naudotis terminas: neterminuotai.....
(mclai žodžiais arba įrašas "neterminuotai")

3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo pobūdis: studentų sporto
sveikatingumo stovyklai

4. Žemės naudojimo sąlygos: naudoti pagal paskirtį.....

5. Žemės naudojimo ir veiklos apribojimai dėl praeinančių per sklypą bendro naudojimo
inžinerinių įrenginių:

5.1. Šilumos ir karšto vandens tiekimo : nėra;

5.2. Elektros pagal LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr.343 (su vėlesniais pakeitimais)
VI skyrių;

5.3. Dujotiekio : nėra;

5.4. Vandentiekio ir kanalizacijos : nėra;

5.5. Ryšių linijų pagal LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr.343 (su vėlesniais
pakeitimais) I skyrių.

6. Naudotojo teisės ir pareigos, jo veiklos apribojimai naudojamame sklype saugotinių
kultūros paveldo ir saugotinių objektų, nesusijusių su naudotojo veikla, atžvilgiu pagal LR
Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr.343 (su vėlesniais pakeitimais) XXXIV ir LIII skyrius.

7. Statybos naudojamame žemės sklype sąlygos bei architektūriniai urbanistiniai apribojimai: nėra.

8. Kiti apribojimai ir sąlygos: LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr.343 (su vėlesniais pakeitimais) XXVII, XXVIII ir XXIX skyriaus reikalavimų.

9. Žemės servitutai: nėra.

10. Žemės subnuomos sąlygos: nuomotojo sutikimu.

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 sudatymo ir įregistravimo išlaidas apmoka žemės naudotojas.

16. Sutartį žemės naudotojas per tris mėnesius privalo įregistruoti ją Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonėje.

17. Sutartis sudaryta trim egzemplioriais, iš kurių vienas palickamas Trakų rajono žemėtvarkos skyriuje, antras išduodamas žemės naudotojui, trečias saugomas Apskrities viršsininko administracijoje.

18. Sutartis įsigalioja nuo

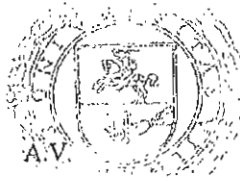
(data žodžiais)

19. Sklypo planas su gretinymėmis M1: 1000 yra sudėtinė šios sutarties dalis ir pasirašoma sutarties šalių.

Šalių parašai:
(valstybinės žemės naudotojas)



.....
(žemės naudotojas)



Šis dokumentas įregistruotas
žemės ir kito nekilnojamojo turto
kadastro ir registro valstybės įmonės
VILNIAUS FILIALE
Data, Rug. Nr. 29/18423 1999 08 03
Pavardė, parašas Vyresnioji specialistė
Irena Jakubėnaitė

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr. 16/08-752

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS, A.K. 211950810

VERTINAMAS TURAS: ADMINISTRACINIS PASTATAS ESANTIS VALSTYBINIAME ŽEMĖS SKLYPE

TURTO BUVIMO VIETA: VILNIUS, ŠALTINIŲ G. 1A

VERTINIMO DATA: 2016-07-22

TURTO VERTINTOJAS: TOMAS BRAZIONIS

Ataskaitoje yra 36 lapai ir 22 priedų lapų, iš viso 58 lapai.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.

ATASKAITOS Nr. 16/08-752 SANTRAUKA

Užsakovas, asmens kodas	VŠĮ Vilniaus universitetas, a.k. 211950810				
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“				
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Universiteto g. 3, LT-01122 Vilnius, 370 52 193202				
Vertinamas turtas	Administracinis pastatas esantis valstybiniame žemės sklype				
Turto adresas	Vilnius, Šaltinių g. 1A				
Vertės nustatymo data	2016-07-22				
Turto apžiūros data	2016-07-22				
Ataskaitos surašymo data	2016-08-11				
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)				
Turto individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Duomenys apie žemės sklypą					
Pavadinimas/Paskirtis/ Naudojimo būdas	Unikalūs numeris	Registro numeris	Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas	Bendras plotas, ha	Vertinama dalis
Žemės sklypas/ Kita/ Visuomeninės paskirties teritorijos	4400-0618-9251	44/419441	0101/0056:123 Vilniaus m. k.v.	0.0678	1/1 (visas)
Malavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius malavimus				
Daikto priklausiniai iš kito registro	Irašų nėra				
Nuosavybė	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Įregistravimo pagrindas	2005-05-20 Įsakymas Nr. 30-783; 2005-06-10 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-4883-01; 2005-06-20 Turto atsidailijimo iš bendrosios nuosavybės sutartis Nr. 2-6871				
Valstybinės žemės patikėjimo teisė	Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927. Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.				
Kitos daiktinės teisės	Irašų nėra				
Juridiniai faktai	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). Sudaryta panaudos sutartis. 2005-07-08 Panaudos sutartis Nr. N01/2005-779. Plotas: 0.0678 ha, terminas nuo 2005-07-18 iki 2050-07-17				
Žymos	Irašų nėra				
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos; XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; IX. Dujotiekių apsaugos zonos;				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Irašų nėra				
Registro pastabos ir nuorodos	Irašų nėra				
Duomenys apie pastatą					
Pavadinimas/ Paskirtis	Unikalūs numeris, žymėjimas plane	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas – Administracinis/ Administracinė	1094-0456-1074, 7B2p	44/419441	1950	1102.73	1/1 (visas)
Daikto priklausiniai iš kito registro	Irašų nėra				
Nuosavybė	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Įregistravimo pagrindas	2004-04-01 Sutartis dėl nekilnojamojo turto ir nuosavybės teisių perdavimo Nr. 2-3386				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97; 2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217; 2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217. Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.				
Juridiniai faktai	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). 2010-04-21 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-1387				
Žymos	Irašų nėra				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Irašų nėra				
Registro pastabos ir nuorodos	Irašų nėra				
Vertinimo metodai	Lyginamasis ir pajamų metodai				
Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:					
Vertinamo nekilnojamojo turto – administracinio pastato (u.nr. 1094-0456-1074), esančio valstybiniame žemės sklype (u.nr. 4400-0618-9251), Vilniuje, Šaltinių g. 1A, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-22) yra 710 000 EUR (septyni šimtai dešimt tūkstančių eurų).					

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vienas verslo objektas, duodantis pelną ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertė nuslėpta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kito tendencijų.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Alina Turauskaitė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių leisę verslis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

TURINYS

TURINYS	2
1. BENDROJI DALIS.....	3
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS.....	3
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	4
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS	4
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS	4
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS.....	4
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	5
1.7. TYRIMO APIMTIS	5
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	5
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	5
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPATAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS.....	6
2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS	7
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS	7
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS	7
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	8
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	8
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	10
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	10
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	12
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS.....	17
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	18
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	18
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMIAI	22
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS.....	24
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI.....	24
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	24
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	26
5.4. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI	26
5.5. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI	28
5.6. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMO REZULTATAI	34
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	36

PRIEDAI

7.1 TURTO APŽIŪROS AKTAS
7.2 TECHNINĖ UŽDUOTIS
7.3 NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS
7.4 KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS KOPIJA
7.5 DUOMENYS APIE NT IR ŽEMĖS MOKESTĮ
7.6 PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA
7.8. NUOSAVO IR SKOLINTO KAPITALO DALIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS
7.9. NUOSAVO KAPITALO PELNINGUMO RODIKLIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2013).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeliama iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamojojo pripažįsta įstatymai.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹
- **Rinkos vertė** – yra apskaičiuota kaina, už kurią turtas yra parduodamas neatsižvelgiant į pardavėjo patirtas pardavimo sąnaudas, ar pirkėjo patirtas pirkimo sąnaudas. Ji nekoreguojama pagal jokių bet kurios šalies tiesiogiai su sandoriu susijusių mokesčių.⁴
- **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.¹
- **Likvidacinė (priverstinio pardavimo) vertė** – suma, kurią įmonė tikisi gauti už turtą jo naudingo tarnavimo laiko pabaigoje, įvertinus būsimas likvidavimo ir perleidimo išlaidas.²
- **Išlaidų (kaštų) metodas** – vertinimo metodas, grindžiamas ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiantį turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.⁴
- **Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.¹
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.³
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁴
- **Administracinės paskirties pastatai** – pastatai (ar jų grupės) (bankai, paštas, valstybės ir savivaldybės įstaigos, ambasados, teismai, biurai, kontoros, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai), skirti administravimo veiklai, kuria užtikrinamas valstybės, vietos savivaldos ar įmonės konkrečios institucijos, įstaigos, tarnybos ar organizacijos savarankiškas funkcionavimas (struktūros

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Viešosios įstaigos Lietuvos Respublikos apskaitos instituto standartų tarybos 2003 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1;

³ LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74

⁴ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

tvarkymas, personalo valdymas, turimų materialinių-finansinių išteklių valdymas ir naudojimas, projektų rengimas, raštvedybos tvarkymas ir pan.), kad jos galėtų tinkamai vykdyti joms priskirtus administravimo ar kitos veiklos uždavinius;⁵

- **Ekspertinis vertinimas** – tai toks vertinimo būdas, kai vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus ir rodiklius remiantis atskirų turto objektų vertinimo patirtimi ir analize.⁶
- **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.

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. ataskaitos 4.1 punktą). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai **pareiškia**, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, JA.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Palangos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr.000371. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 032023, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai **pareiškia**, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai **pareiškia**, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai **pareiškia**, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė užsakovo VŠĮ Vilniaus universitetas, a.k. 211950810 užsakymu kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas:

Nuosavybės teisė į administracinį pastatą (u.nr. 4400-0618-9251) ir valstybinio žemės sklypo (u.nr. 1094-0456-1074) nuomos teisė. Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės

⁵ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS PAGAL JŲ NAUDOJIMO PASKIRTĮ“

⁶ Viešosios įstaigos Lietuvos Respublikos apskaitos instituto standartų tarybos 2003 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1;

dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: vandentiekio įvadas ir vamzdynai, šildymo sistemos įvadas ir vamzdynai, elektros įvadas ir instaliacija, patalpų vėdinimo – kondicionavimo sistema, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacijos, vaizdo stebėjimo (vaizdo kamerų) sistema.

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Turto vertintojas Tomas Brazionis su užsakovo atstovu apžiūrėjo turtą 2016-07-22. Turto vertė nustatyta 2016-07-22. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2016-08-11.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupiti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2016) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Užsakovo pateikta kadastrinių matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus)
- Duomenys apie žemės nuomos mokesčių ir patalpų draudimo sąnaudas (žr. ataskaitos priedus, turto draudimo polisas).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertinamo pastato patikėtinis panaudos teise valdo 0.0678 ha ploto žemės sklypą. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiant pastatą kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinamas pastatas susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ir/ar rinkoje vyraujančiomis valstybinių žemės sklypų nuomos sąlygomis, bus perleistos naujam pastato savininkui;
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei nelenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Atliekant vertinimą į bet koki pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu neatsižvelgiama;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.4 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstrukcinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo/ netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;

- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;

- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra

Prielaidų taikymo/ netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3 Ribojančios sąlygos

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytos turto apžiūros datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra, turto būklė iš esmės nepasikeitė. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertinimo dieną.
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu.
- Vertintojas neatsako už kadastrinių matavimų bei VĮ Registrų centras duomenų bazėje pateiktų duomenų tikslumą.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytomis aplinkybėmis ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.

- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kokioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

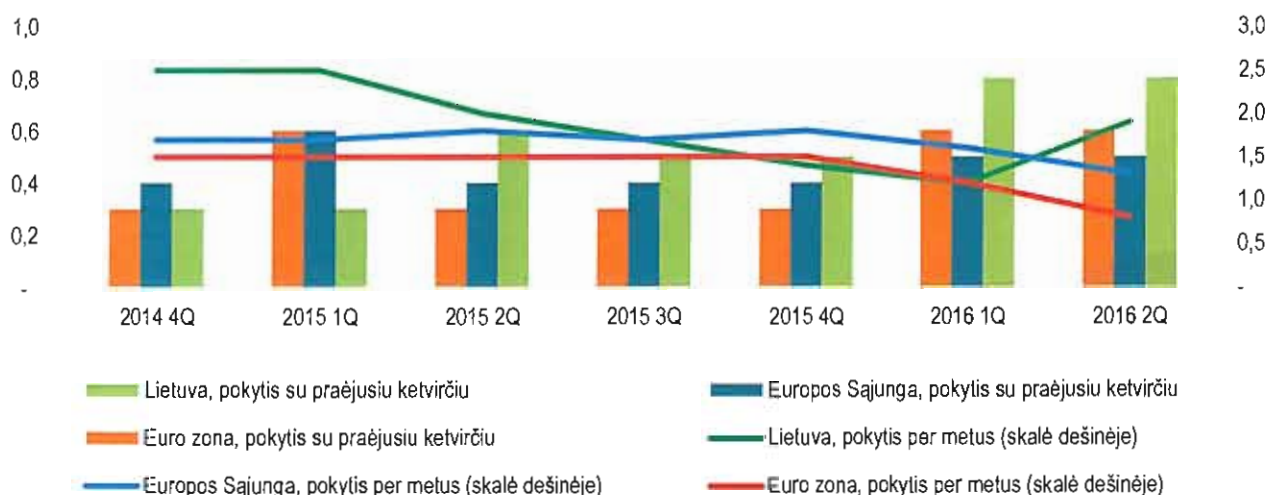
Šiaulių banko Rinkų ir išdaro departamento direktorius

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

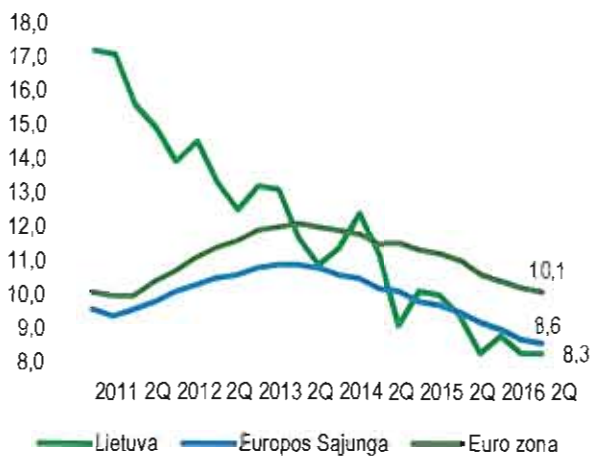
Pasaulio ekonomikos raida tebėra netolygi, tad centriniai bankai toliau ieško efektyvių skatinančios monetarinės politikos sprendimų. Antrąjį šių metų ketvirtį euro zonos ūkis paaugo greičiausiai per paskutinius kelerius metus, tačiau regiono ekonomika šiais metais turėtų ūgtelėti apie 1,5 proc. – spartesnio augimo nesitikima. Didėjantis vidaus vartojimas, skatinamas mažų palūkanų aplinkos, sumažėjusios žaliavų kainos, augančios mažmeninės prekybos pardavimo pajamos – faktoriai leidžiantys prognozuoti tolimesnį euro zonos ekonomikos stabilų augimą. Vis dėlto yra ir ūkio lėtėjimo ženklų: nepakankamas investicijų augimas, nemažėjantis valstybių įsiskolinimo lygis ar blogėjantys verslo apklausų rezultatai. Riziką euro zonos ekonomikos augimo perspektyvoms kelia ne tik kelerius metus jau sprendžiami, bet ir nauji geopolitiniai įvykiai ar veiksniai – numatomas Jungtinės Karalystės pasitraukimas iš Europos Sąjungos, euro zonos bankų sektoriaus „svyruojantis“ stabilumas ar JAV prezidento rinkimai.

Išlaidų metodu įvertinto realiojo BVP kaita, proc.



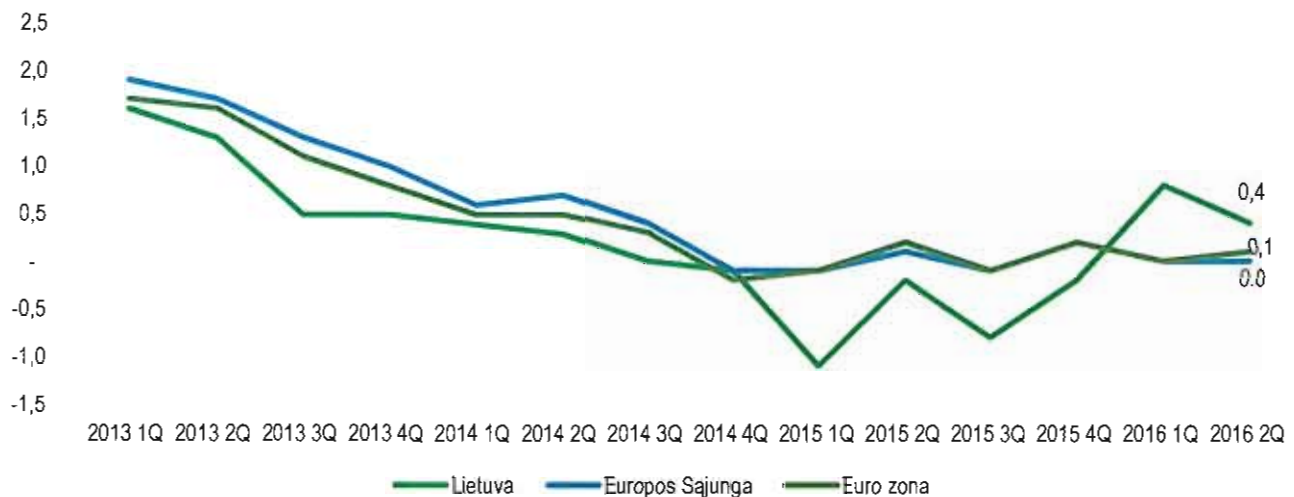
Šaltinis: Bloomberg

Lietuvos ekonomikos tendencijos šių metų pirmąjį pusmetį nenuvylė. Ūkis ūgtelėjo 2,5 proc. metiniu tempu. Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui bei užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Mažėjant palūkanoms už paskolas, auga ir namų ūkių disponuojamosios pajamos. Trumpuoju laikotarpiu neigiamai vartotojų lūkesčius paveiks svoro, stiprinančio euro atžvilgiu, įtaka gaunamoms pajamoms iš Jungtinės Karalystės. Dar didesnę poveikį Lietuvos ūkis jus prasidėjus realiam Jungtinės Karalystės išstojimui iš ES. Įvertinus galimą neigiamą išorės veiksnių įtaką, Lietuvos BVP augimas neturėtų viršyti 2,5 proc. augimo šiais metais.

Vidutinis nedarbo lygis, proc.**Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis Lietuvoje (be individualių įmonių), proc.**

Šaltinis: Bloomberg, Lietuvos statistikos departamentas

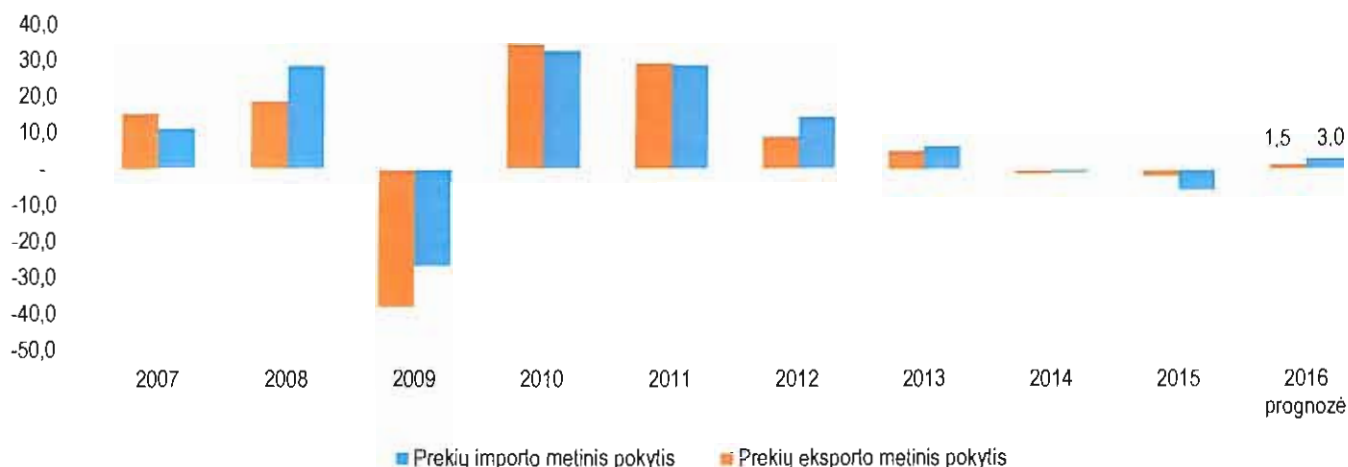
Pernai vidutinės prekių ir paslaugų kainos mažėjo, tačiau šiais metais grįžo teigiama metinė infliacija. Pirmąjį ketvirtį ji siekė 0,8 proc., o antrąjį – sulėtėjo iki 0,4 proc. Prognozuojamos žaliavų kainų tendencijos išlieka palankios vartotojams, bet, grįžusios į prieš metus buvusį lygį, bendro kainų lygio žaliavų kainos taip stipriai nebemažins. Kaip ir pernai, vartotojai pastebi didžiausius kainų šuolius paslaugų sektoriuje. Tai lemia pagrindinis BVP variklis – didėjanti vidaus paklausa. Tikėtis nedidelės teigiamos infliacijos Lietuvoje leidžia ir prognozuojama maža infliacija euro zonoje. [vairios institucijos 2016 m. numato teigiamą, tačiau artimą nuliui infliaciją euro zonoje. Lietuvoje vartotojų optimizmą turėtų mažinti didėjančios kainos, nors infliacijos lygis šiais metais sieks tik iki 1,0 proc.

Vidutinė metinė infliacija, proc.

Šaltinis: Bloomberg

leškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas. Eksporto, nukreipto į Rytus, padėtis tapo gana stabili. Labai sumažėjusi 2015 m. (krito trečdaliu), dabar eksporto į Rusiją vertė iš esmės nesikeičia. Dėl vis dar galiojančių prekybos ribojimų prekių ir paslaugų eksporto potencialas į šią šalį bus labai ribotas. Metų pradžioje buvo tikimasi, kad palankesnė tarptautinė aplinka turėtų gerinti eksporto į ES ar kitas Vakarų šalis rodiklius. Tačiau persiorientavimas nėra toks greitas, todėl tikėtina, kad palaipsniui atsigaunantis eksportas nepajėgs nustebinti ir stipriai paspartinti Lietuvos ekonomikos plėtros 2016 metais.

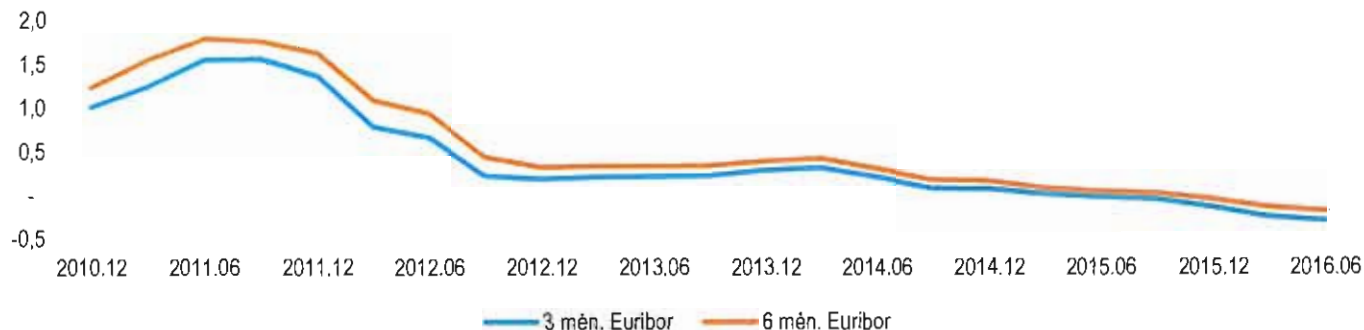
Prekių eksporto ir importo metiniai pokyčiai, proc.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

Europos centrinis bankas tęsia skatinamąją pinigų politiką – ECB sumažino palūkanų normas iki naujų rekordinių žemumų bei ėmėsi didesnės apimties papildomų priemonių, skatinančių infliacijos ir jos lūkesčių tendencijų pokytį bei tvaraus euro zonos šalių ūkio augimą. Tokia ECB pinigų politika prisideda prie to, kad pastaruoju metu įmonės ir namų ūkiai turi daugiau ir paprastesnių galimybių finansuoti veiklą ir vartojimą. Lietuvoje per paskutinius kelerius metus naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma sumažėjo apie 0,5 proc. Ateities lūkesčiai dėl žemų palūkanų aplinkos skatins bankų klientus prisiimti naujų finansinių įsipareigojimų; bankų paskolų portfelis šiais metais, tikėtina, didės bent 3,5 proc. (2015 m. didėjo 2,4 proc.).

3 ir 6 mėn. Euribor nuo 2011m., proc.



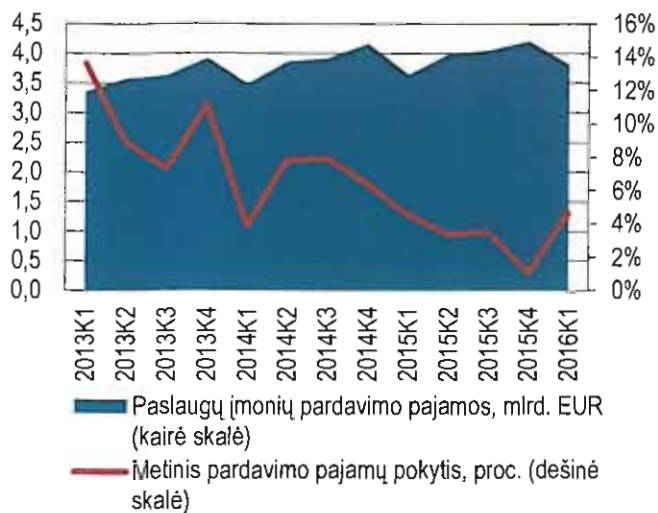
Šaltinis: Bloomberg

Arnoldas Antanavičius
UAB „Inreal“ Investicijų ir analizės departamento vadovas

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2016 metų pradžioje paslaugų sektorius išlaikė augimo tendenciją, tačiau bendras šio sektoriaus pajamų augimas, lyginant su ankstesniais metais, yra gerokai sulėtėjęs – tesiekia vidutiniškai 2-4 proc. kiekvieną ketvirtį. Visgi, paslaugų įmonių pasitikėjimo rodiklis 2016 metų pirmąjį pusmetį išliko teigiamas bei vienas geriausių per keletą metų. Todėl nenuostabu, kad paslaugų sektoriuje sparčiai augo darbo vietų skaičius. Remiantis statistikos departamento duomenimis, per paskutinius penkerius metus darbuotojų skaičius paslaugų sektoriuje Lietuvoje padidėjo beveik 72000. 2016 metų pirmąjį ketvirtį darbuotojai šiame sektoriuje sudarė apie du trečdalius visų darbuotojų šalyje. Akivaizdu, kad šiuo metu paslaugų sektorius yra vienas pagrindinių šalies ekonomikos variklių, kuriantis ne tik naujas darbo vietas, bet ir modernių verslo centrų paklausą.

Paslaugų sektoriaus įmonių pajamų ir jų kitimo dinamika Lietuvoje, mlrd. EUR



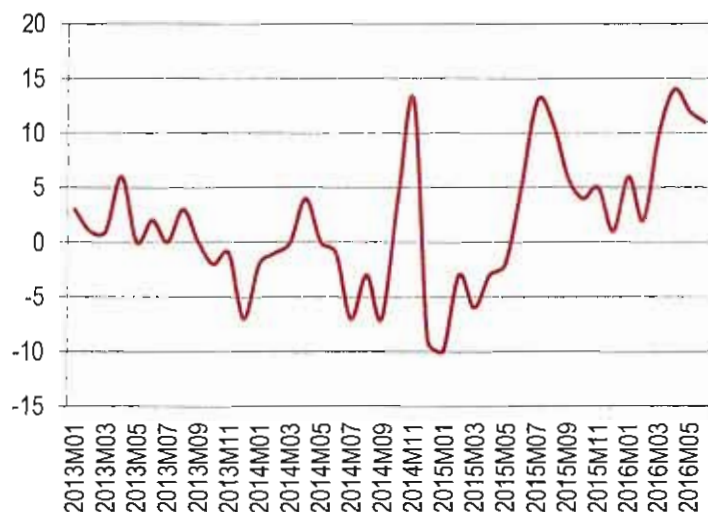
Šaltinis: Statistikos departamentas

Darbuotojų pasiskirstymas pagal sektorius, 2016 K1



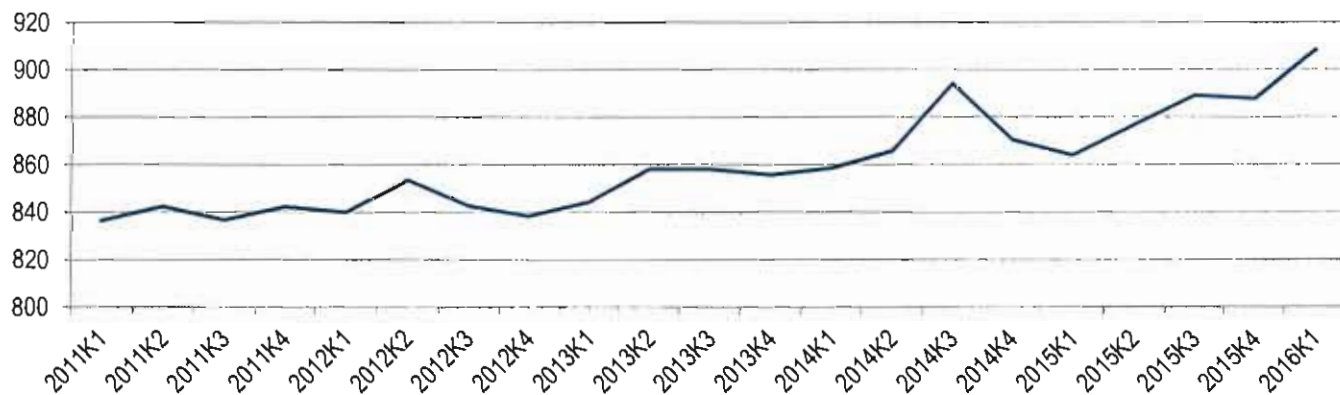
Šaltinis: Statistikos departamentas

Paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



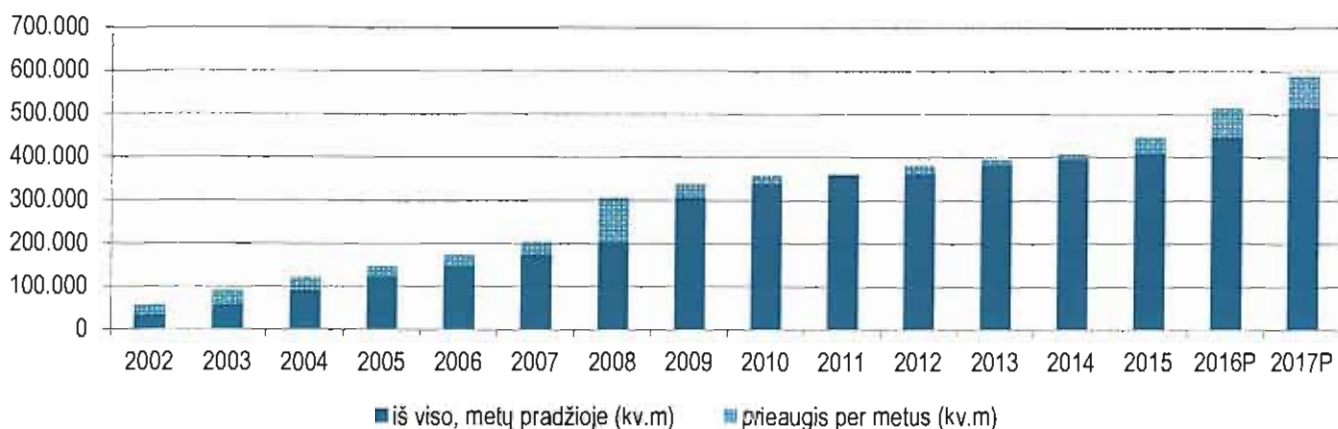
Šaltinis: Statistikos departamentas

Paslaugų sektoriuje dirbančių gyventojų skaičius Lietuvoje, tūkst.



Šaltinis: Statistikos departamentas

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje, kv.m



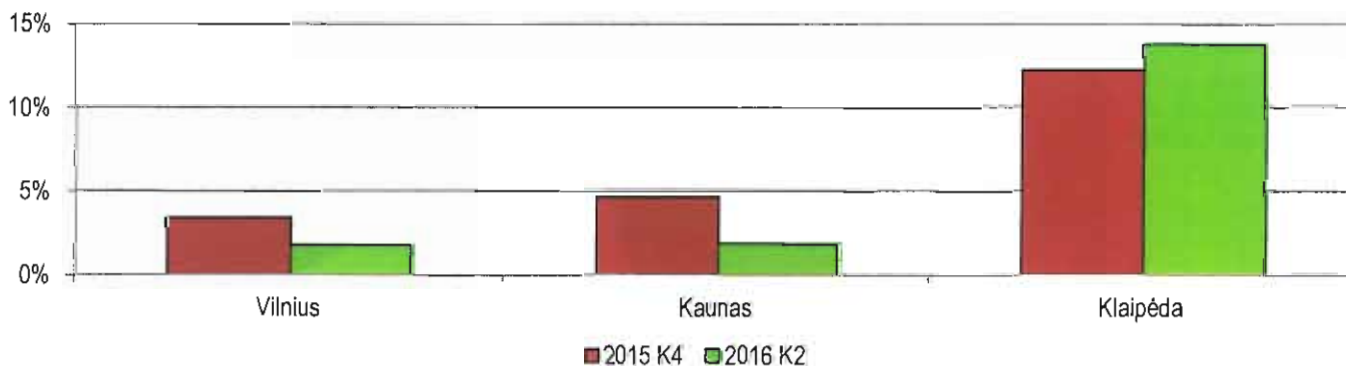
Šaltinis: Inreal

Kaip įprasta, 2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimties verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158240 kv.m nuomojamo ploto. Nepaisant to, kad paklausa moderniems verslo centrams sostinėje išlieka stipri, toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį vakansijų rodiklis Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Laisvų plotų mažėjo visuose segmentuose. Vis dėlto, vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. Labiau sunerimti reikėtų 2017 metais, kada rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną greičiausiai bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau. Sąlygos naujiems verslo centrams atsirasti Vilniuje bus vis mažiau palankios.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų statybos, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9900 kv.m. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje laikinojoje sostinėje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc. Laisvų plotų mažėjo tiek B1, tiek ir B2 segmentuose, todėl galima daryti prielaidą, kad laikinojoje sostinėje paklausa moderniems biurams dar nėra patenkinta.

Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



Šaltinis: Inreal

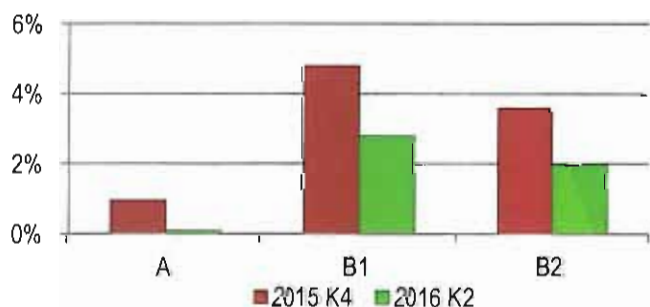
2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas vienas nedidelis verslo centras, modernių biurų rinką papildęs maždaug 2000 kv.m nuomojamo ploto. Tiesa, bendras vakansijų lygis uostamiestyje siekė net 13,8 proc. ir per pusmetį, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo – 1,6 proc. Sąlygos naujiems verslo centrams Klaipėdoje atsirasti šiuo metu nėra palankios.

2016 I pusm. statomi verslo centrai didmiesčiuose

Verslo centras	Miestas	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymo data
Quadrum (North ir East)	Vilnius	A	33100	2016 K3
City	Vilnius	B1	18500	2016 K3
Hall 2	Vilnius	A	8000	2016 K4
135	Vilnius	B1	8400	2016 K4
Narbuto VC	Vilnius	A	4280	2017 K1
Duetto	Vilnius	B1	8000	2017 K1
Delta	Vilnius	B1	21600	2017 K1
Pentagon	Vilnius	B1	13600	2017 K1
Park Town	Vilnius	A	7800	2017
Saltoniškių VC	Vilnius	A	9000	2017
Baltijos Gildija VC	Vilnius	A	9900	2017
Burė 3	Vilnius	A	13000	2018
Hall 3	Vilnius	A	3000	2018
			158240	
Pramonės 4E	Kaunas	B1	2000	2016 K3
Prospekto verslo parkas (A-B)	Kaunas	B1	3300	2016 K3
Partizanų 15A	Kaunas	B1	1650	2016 K3
Ateities 43D	Kaunas	B1	550	2017
Jonavos g. 30	Kaunas	B2	2400	2017
			9900	

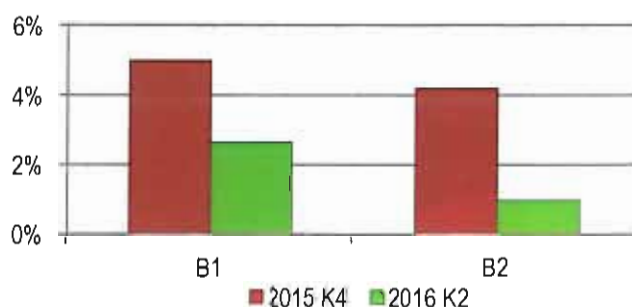
Šaltinis: Inreal

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



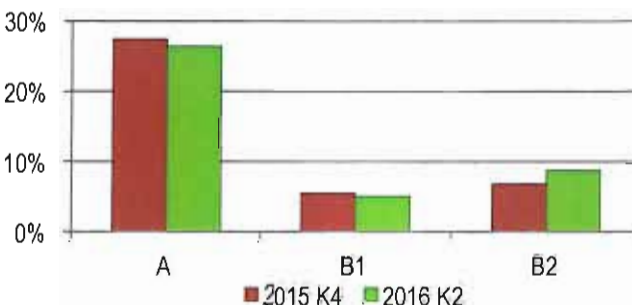
Šaltinis: Inreal

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

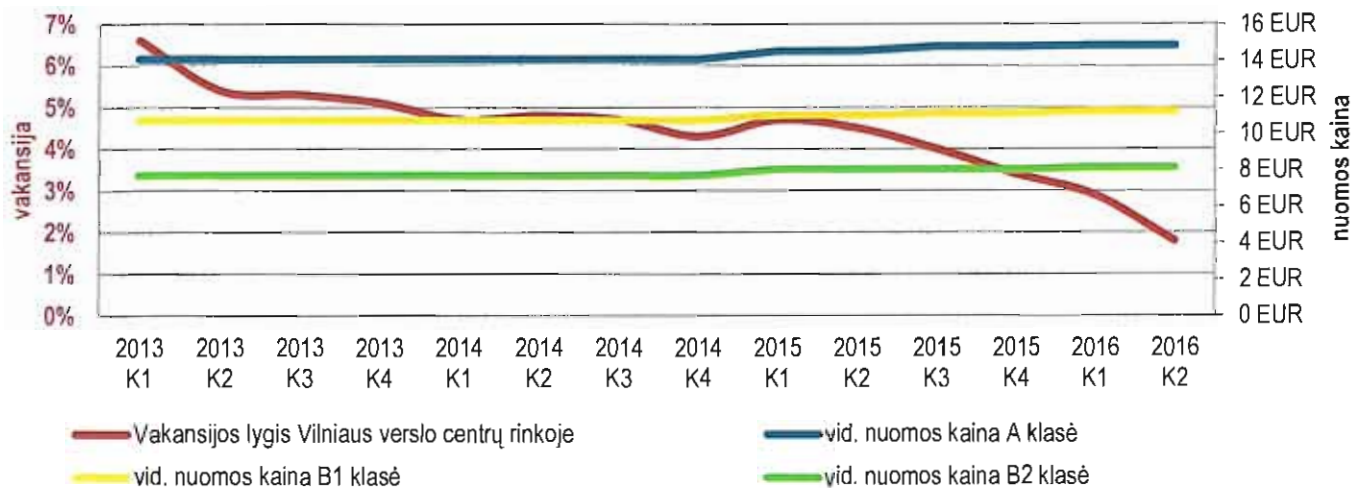
Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

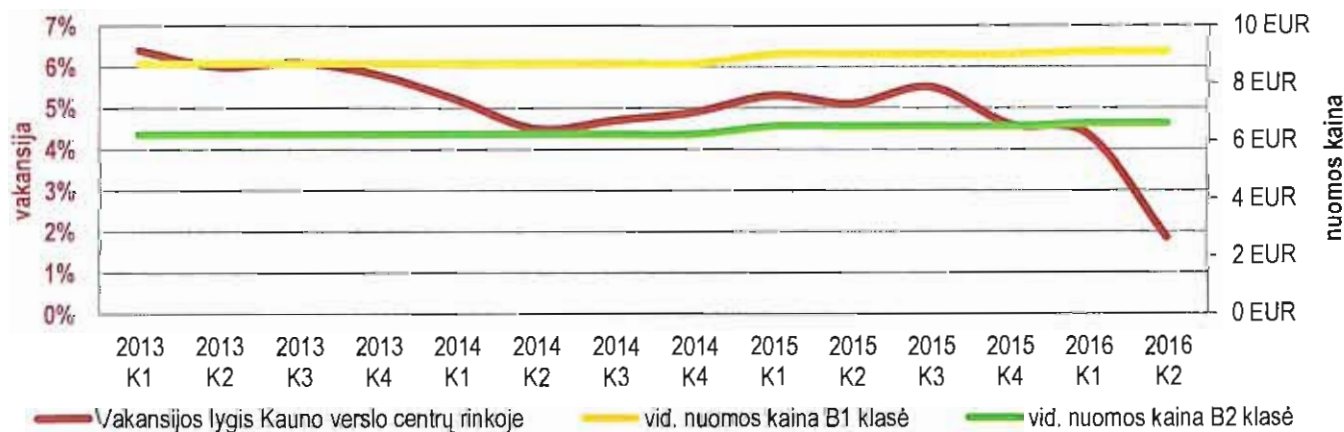
2016 metų pirmąjį pusmetį nuomos kainos didmiesčiuose išliko stabilios. Vilniuje ir Kaune, iš vienos pusės, stipri paklausa mažina laisvų plotų kiekį rinkoje ir didina prielaidas nuomos kainoms augti, tačiau, kita vertus, aktyvi verslo centrų plėtra didina konkurenciją tarp nuomotojų ir amortizuoja galimą kainos kilimą. Klaipėdoje naujų verslo centrų beveik nestatoma, tačiau kol kas neišnuomotų plotų gerokai per daug, kad būtų galima galvoti apie nuomos kainos kilimą, tad 2016 bei 2017 metais šiuose didmiesčiuose modernių biurų nuomos kainos taip pat turėtų išlikti stabilios.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



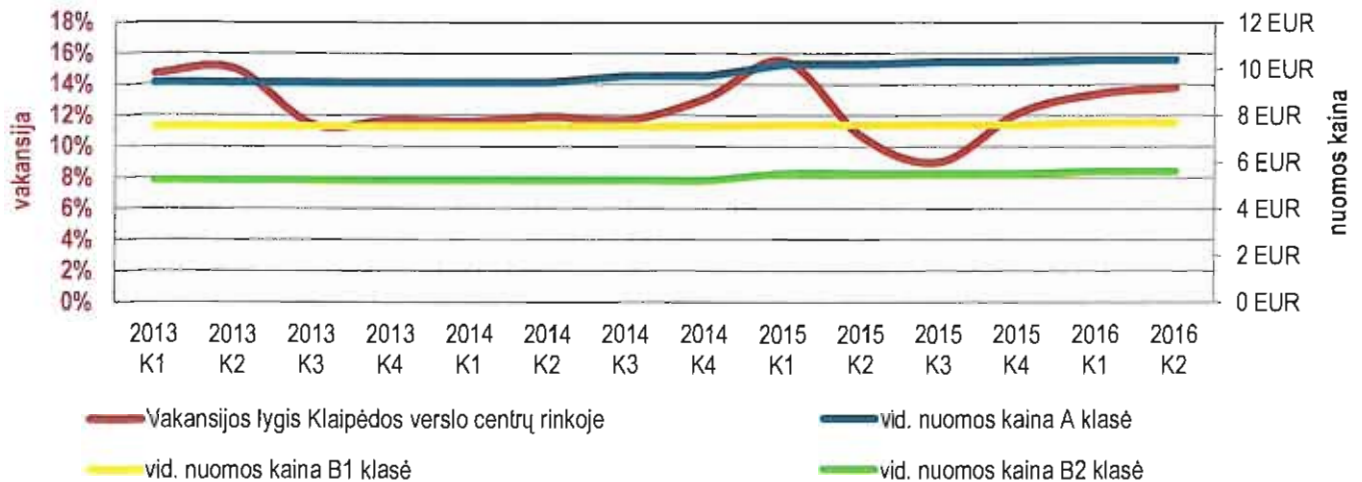
Šaltinis: Inreal

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: Inreal

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: Inreal

3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁷

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

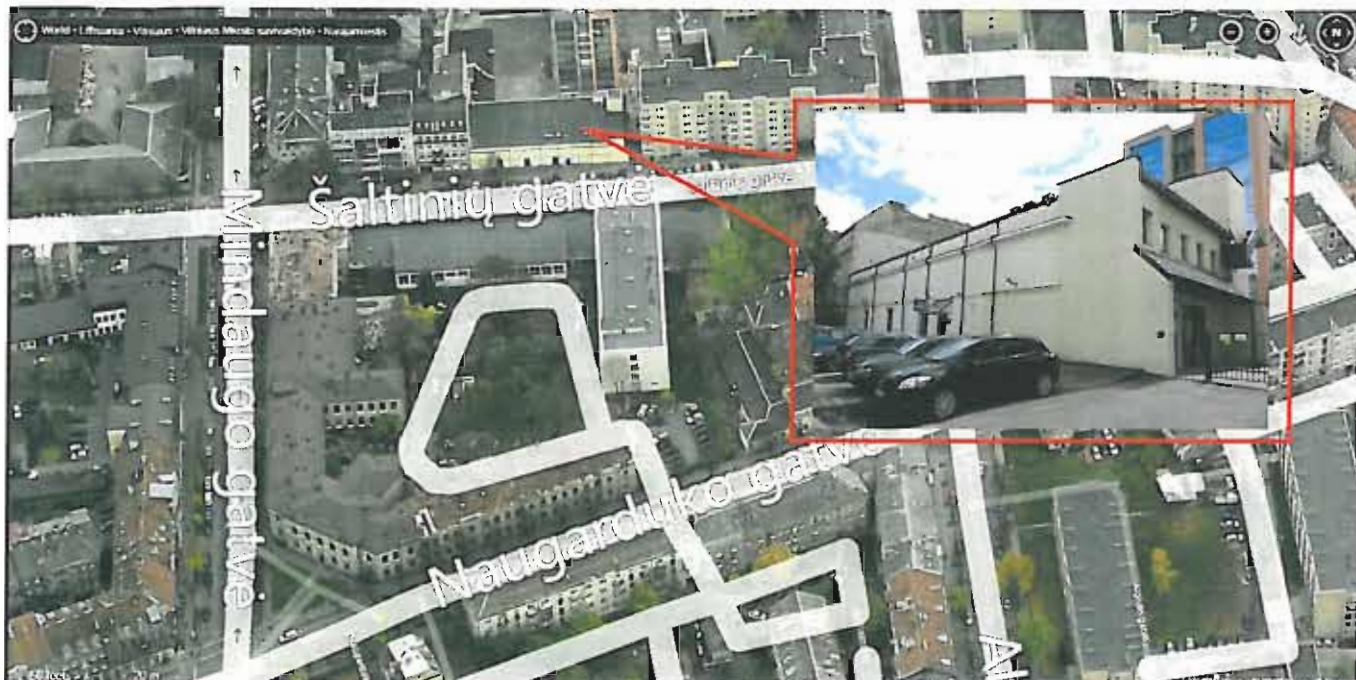
- nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąža, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas Administracinis pastatas yra Vilniaus mieste Naujamiesčio seniūnijoje, Šaltinių gatvėje. Vertinamo pastato buvimo vieta ir išplanavimas, sumontuota inžinierinė įranga sąlygoja vertintojo nuomonę, kad vertinamo pastato panaudojimas pagal esamą – paskirtį yra maksimalus ir geriausias panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas



Vertinamas administracinis pastatas yra Vilniaus mieste, Naujamiesčio seniūnijoje, teritorijoje apribotoje Mindaugo, Šaltinių, Algirdo ir Kauno gatvėmis. Aplinkinėje vietovėje vyrauja administracinės /komercinės paskirties daugiaaukščiai pastatai.








Vertinamas pastatas yra panaudos teise valdoma žemės sklype. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Sudaryta panaudos sutartis. 2005-07-08 Panaudos sutartis Nr. N01/2005-779. Plotas: 0.0678 ha, terminas nuo 2005-07-18 iki 2050-07-17. Visas sklypas yra užstatytas vertinamu pastatu. Šalia pastato iš Šermukšnių gavės pusės yra mokamos vietos automobilių parkavimui. Bendras žemės sklypo (u.n.r. 4400-0618-9251) plotas – 0.0678 ha. Sklypas yra stačiakampio formos, reljefas – lygus. Sklypas dalinai aptvertas metalo konstrukcijų tvora. Komunikacijos sklype: komunalinio vandentiekio ir kanalizacijos sistemos, šilumos tinklai, elektros tinklai, ryšio tinklai.



Vertinamas administracinis pastatas yra – 1950 metų statybos, pastate yra atlikta rekonstrukcija (sumontuoti šiuolaikinių technologijų langai, įrengta vėdinimo – kondicionavimo sistema, atlikti kiti paprastojo remonto darbai. Pastatas yra dviejų aukštų 1102.73 kv.m ploto. Pagrindinės pastato konstrukcijos: pamatai – gelžbetoniniai; sienos – plytų mūras kolonos – gelžbetoninės; perdangos – gelžbetoninės; stogo konstrukcija – sutapdintas, dengtas rulonine danga. Langai – plastiko ir aliuminio konstrukcijų su stiklo paketais; vidaus durys – plastiko ir aliuminio konstrukcijų su paprastu stiklu, medinės skydinės; įėjimo – metalo konstrukcijų, plastiko konstrukcijų su stiklo paketais. Komunikacijos: miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvada ir sistemos, elektros įvadas ir instaliacija, centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų. Inžinerinė įranga: patalpų ir priešgaisrinė signalizacijos, vėdinimo – kondicionavimo sistemos, vaizdo kamerų (stebėjimo) sistema.

Turto apžiūros dieną pastatas buvo naudojamas pagal paskirtį - Vilniaus Universiteto veiklai. Pirmajame pastato aukšte yra keletas kabinetų, konferencijų salė ir kitos pagalbinės patalpos. Antrajame aukšte yra įrengti kabinetai ir pagalbinės patalpos. Patalpų planas pateiktas ataskaitos prieduose esančioje kadastrinių matavimų byloje.

Vertinamo turto fragmentai:

	
<p>Pastato fragmentas (iš Šaltinių g. pusės)</p>	<p>Pastato fragmentas (iš Šaltinių g. pusės)</p>
	
<p>Pastato fragmentas</p>	<p>Pirmo aukšto patalpų fragmentas</p>
	
<p>Pirmo aukšto patalpų fragmentas</p>	<p>Pirmo aukšto patalpų fragmentas</p>
	
<p>Pirmo aukšto patalpų fragmentas</p>	<p>Pirmo aukšto patalpų fragmentas</p>



Pirmo aukšto patalpų fragmentas



Pirmo aukšto patalpų fragmentas



Pirmo aukšto patalpų fragmentas



Pirmo aukšto patalpų fragmentas



Pirmo aukšto patalpų fragmentas



Pirmo aukšto patalpų fragmentas



Pirmo aukšto patalpų fragmentas



Pirmo aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas

Antro aukšto patalpų fragmentas

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus būsto rinkoje dėl šių priežasčių:

- Pastatas yra greta centrinės miesto dalies, Naujamiestyje pasižyminčiame sąlyginai dideliais pėsčiųjų ir transporto srautais;
- Galimas laisvas patalpų išplanavimas.

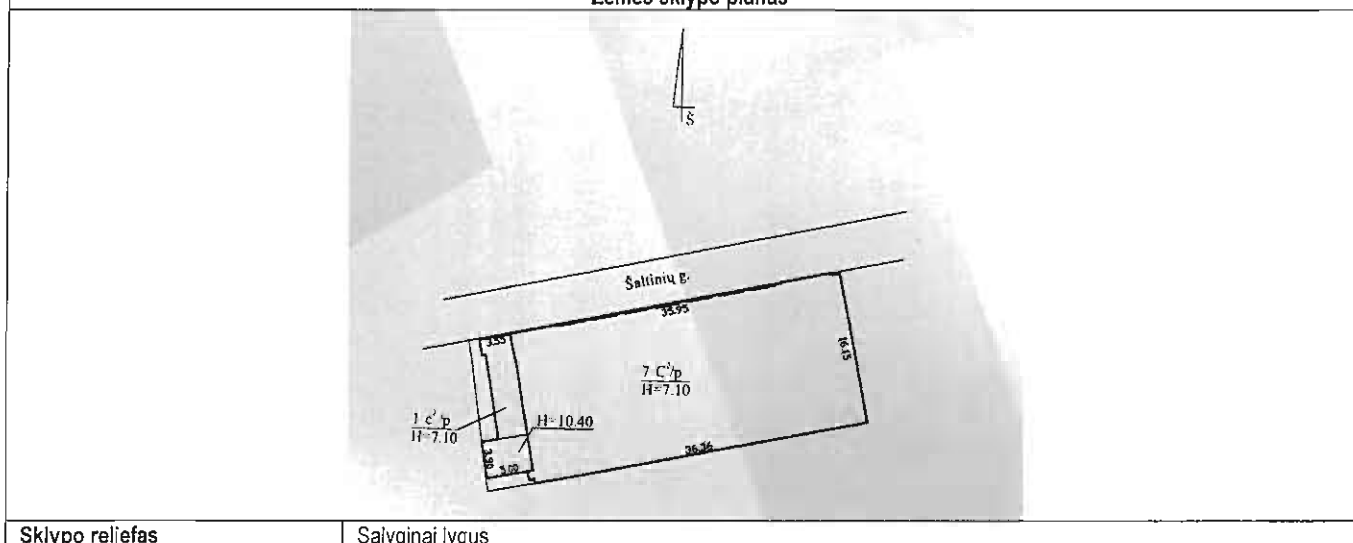
Nėgiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Prie pastato nepakankamas automobilių parkavimo vietų skaičius;
- Pastato fasadinė (Šaltinių gavės pusė) turi sąlyginai nedidelius langus;
- Daliai patalpų reikalingas kosmetinis remontas.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Žemės sklypo individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis/ Naudojimo būdas	Unikalus numeris	Registro numeris	Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas	Bendras plotas, ha	Vertinama dalis
Žemės sklypas/ Kita/ Visuomeninės paskirties teritorijos	4400-0618-9251	44/419441	0101/0056:123 Vilniaus m. k.v.	0.0678	1/1 (visas)
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Daikto priklausiniai iš kito registro	Irašų nėra				
Nuosavybė	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Registravimo pagrindas	2005-05-20 Įsakymas Nr. 30-783; 2005-06-10 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-4883-01; 2005-06-20 Turto atsidailijimo iš bendrosios nuosavybės sutartis Nr. 2-6871				
Valstybinės žemės patikėjimo teisė	Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927. Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.				
Kitos daiktinės teisės	Irašų nėra				
Juridiniai faktai	Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). Sudaryta panaudos sutartis. 2005-07-08 Panaudos sutartis Nr. N01/2005-779. Plotas: 0.0678 ha, terminas nuo 2005-07-18 iki 2050-07-17				
Žymos	Irašų nėra				
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir inžinerinių apsaugos zonos; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos; XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; IX. Dujotiekio apsaugos zonos;				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Irašų nėra				
Registro pastabos ir nuorodos	Irašų nėra				

Žemės sklypo planas



Sklypo reljefas

Sąlyginai lygus

Gerovė	Visas žemės sklypas yra užstatytas, šalia pastato yra automobilių parkavimo aikštelė. Šiaurės vakarinėje dalyje yra metalo konstrukcijų vartai ir tvora, likusi dalis neaptvirta.
--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pastato individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/ Paskirtis	Unikalus numeris, žymėjimas plane	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas – Administracinis/ Administracinė	1094-0456-1074, 7B2p	44/419441	1950	1102.73	1/1 (visas)
Daikto priklausiniai iš kito registro	[rašų nėra]				
Nuosavybė	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Registravimo pagrindas	2004-04-01 Sutartis dėl nekilnojamojo turto ir nuosavybės teisių perleidimo Nr. 2-3386				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97; 2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217; 2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217. Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.				
Juridiniai faktai	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). 2010-04-21 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-1387				
Žymos	[rašų nėra]				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	[rašų nėra]				
Registro pastabos ir nuorodos	[rašų nėra]				

Turto charakteristika:

• Pamatai:	lauko akmenų ir keraminių plytų mūro ant kalkių skiedinio	• Išorinės sienos:	plytų mūras
• Vidinės pertvaros:	plytų mūras, gipso kartono konstrukcijos	• Perdengimai:	rūsio perdanga – mūrinė skliautinė, atskiruose ruožuose – gelžbetoninė monolitinė
• Stogas:	šlaitinis, danga – skardinės čerpės	• Langai:	klijuotos medienos konstrukcijų su stiklo paketais
• Vidaus durys:	nėra	• Iėjimo durys:	Medinės be stiklo
• Balkonas:	nėra	• Išorinė apdaila:	dekoratyvinis linkas, dažai
• Terasa:	nėra	• Kitos nepažymėtos detalės:	nėra

Vidaus apdaila:

Sienų apdaila:	Tinkas, dažai, keraminės plytelės ir kt;	
Lubos:	Pakabinamos „Armstrong“ tipo konstrukcijos su integruotais šviestuvais, dažyta	
Grindų medžiaga:	Teraco betonas, pvc danga, keraminės plytelės	
Patalpų eksplikacija:	Žiūrėti ataskaitos prieduose	
Kita inžinerinė įranga:	Patalpų vėdinimas – kondicionavimas, patalpų apsaugos ir priešgaisrinė signalizacija, vaizdo kamerų sistema	
Komunikacijos:	• Šildymas:	Miesto tinklų
	• Kanalizacija:	Miesto tinklų
	• Vandentiekis:	Miesto tinklų
	• Elektra:	Yra
	• Dujos:	nėra

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas

Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie per paskutinius 36 mėn. nuo vertinimo datos įvykčius analogiško turto pirkimo - pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad rinkoje įvyko panašių objektų pirkimo – pardavimo sandorių. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas buvo taikytas.

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. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

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:

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kitais dviem metodais vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

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. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

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

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

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi gryųjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė 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).

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje analogiškos paskirties pastatai/patalpos dažniausiai yra nuomojami, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie panašių objektų nuomos kainas, patalpų užimtumą, išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju buvo taikomas.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5-ųjų metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai ¹

- 1 vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas lyginamuoju metodu, skaičiavimai, jų seka ir rezultatai

Lyginamojo metodo esmė – turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą palyginamos analogiško arba panašaus turto sandorių kainos:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina)

analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto sandorių ir pasiūlos duomenų banke;
- Valstybės įmonės Registrų centras duomenų banke;
- apklausiant sandorių dalyvius, notarų biurus;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose ir internetinėje erdvėje (portaluose www.aruodas.lt, www.city24.lt, www.alio.lt, www.plius.lt ir kt.).

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

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

- vertintojai, atsižvelgdami į vertinamo turto tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizinės savybės, atliko užklausą VĮ Registrų centras duomenų bazėje („NT sandorių kainų paieška“, „Rinkos sandorių metinis duomenų paketas“) pagal vertintojų suformuluotus atrankos kriterijus: turto paskirtį, sandorio laiką (sandoriai įvykdyti per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas turtas), objekto plotą bei kitus reikšmingus atrankos kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.

- iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, vertintojai parinko, jų nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus). Esant didesniai skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojai skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos vertintojas disponuoja daugiausia informacijos (t.y. tokių sandorių ir parduoto turto detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių). Lyginamieji objektai, kurie buvo naudojami turto vertės skaičiavimuose, yra pateikiami ataskaitos prieduose.

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

$$RV=PK+PV^2$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė; PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina; PV – patikslinimų vertė.

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys apie per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste įvykusių administracinių pastatų pirkimo – pardavimo sandorius. Skaičiavimams, vertintojas pasirinko 3-is, jo nuomone, panašiausius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus), pagal pastato vietą, bendrą plotą, statybos metus, sklypo plotą.

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

² Turto ir verslo vertinimo sistema, B. Galinienė, 2004, Vilnius

Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant **ploto vieneto** vertes pagal lemiančius faktorius:

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

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

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė poriniu palyginimo būdu nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis: vertintojų, surašiusių šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „INREAL“ dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimo vadybininkus, naudojant UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto duomenų bazėse sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją, rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.9 ir 5.4 punktuose.

Turto vertės skaičiavimai pateikti žemiau esančiose 5.4.1-5.4.2 lentelėse.

5.4.1 lentelė

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilniaus m. sav.	Vilniaus m. sav.		Vilniaus m. sav.		Vilniaus m. sav.	
	Šaltinių g.1A	A. Smetonos g.		Smolensko g.		Vilnius, Aguonų g.	
Pardavimo kaina, Eur		1.375.695		275.139		515000	
1 kv.m kaina, Eur		867		358		708	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Data		2014-06	0	2015-01	0	2015-10	0
Vietla mieste, privažiavimas, gretimybės	Gera	Panaši	0	Prastesnė (toliau nuo miesto centro)	508	Panaši	0
Bendras plotas, kv.m	1102.73	1587,15	0	767,52	0	727,36	0
Pavadinimas (patalpų panaudojimas)	Administracinis pastatas	Administracinis pastatas	0	Administracinis pastatas	0	Administracinis su gamybinėmis patalpomis pastatas	159
Paskirtis	Administracinė	Administracinė	0	Administracinė	0	Administracinė	0
Sienų medžiaga	Plytos	Plytos	0	Plytos	0	Plytos	0
Komunikacijos	Visos	Visos	0	Visos	0	Visos	0
Statybos metai	1981	1954	0	1985	0	1965	0
Bendra pataisa, Eur			0		508,3		159
Koreguota 1 kv.m kaina, Eur			867		867		867

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras, iš įmonės brokerių ir partnerių. ** [bendrą kainą įskaiciuota žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Pataisų taikymo/ netaikymo pagrindimas, pataisų skaičiavimo seka pateikta 5.4.2. lentelėje.

5.4.2 lentelė

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženkliai kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Vietos, gretimybės, privažiavimo pataisa: Palyginamasis Nr. 1 –Palyginamasis Nr. 2 = 867–358 = 508 Eur.
Bendro ploto pataisa: Netaikoma, nes visi palyginamieji yra sąlyginai panašaus (vidutinio nuo 500 iki 2000 kv.m) ploto.
Pavadinimo (patalpų panaudojimo): Kadangi viename iš palyginamųjų objektų yra ir gamybinės patalpos buvo taikoma pataisa. Palyginamasis Nr. 1 – Palyginamasis Nr. 3 = 867- 708 = 159 Eur.
Pastato paskirties pataisa: Netaikoma, nes visi palyginamieji yra analogiškos paskirties.
Sienų medžiagos pataisa: Netaikoma, nes visi palyginamieji yra analogiškų konstrukcijų
Komunikacijų pataisa : Netaikoma, nes visi palyginamieji yra turi visas komunikacijas
Statybos metų pataisa.: Netaikoma, nes visi palyginamieji yra senų technologijų statybos laikotarpio

Parduotų objektų 1 kv.m kaina svyruoja nuo 358 iki 867 Eur. Koreguota pardavimo kaina yra 867 Eur. Skaičiuojama objekto vertė:

$$1102,73 \text{ kv.m} \times 867 \text{ Eur/kv.m} = 956\,067 \text{ Eur}$$

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra **956 000 Eur (devyni šimtai penkiasdešimt šeši tūkstančiai eurų).**

5.5. Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai

Taikytos formulės ir skaičiavimo seka

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirenko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas euras šiandien yra vertingesnis už vieną eurą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai grąžos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną eurą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

GP_n - metinės grynosios pajamos;

BP – bendrosios pajamos;

VI – veiklos išlaidos.

Skaičiuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E+D)} + k_d \times \frac{D}{(E+D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;

k_e – nuosavo kapitalo kaštai;

k_d – skolinto kapitalo kaštai;

E - nuosavas kapitalas;

D – skolintas kapitalas.

Skaičiuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

OV_n - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

GP_n - metinės grynosios pajamos;

KN - kapitalizavimo norma.

Kapitalizavimo norma apskaičiuojama pagal šią formulę:

KN = diskonto norma – paskutinių prognozuojamų metų augimo koeficientas

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė kapitalo gražos rinkos vertė paskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Grynųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);
- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuojama esama ir istorine informacija apie Vilniaus miesto administracinės paskirties patalpų rinką bei vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;
- Tipinėse nuomos sutartyse nuomos mokesčio kitimo didėjimas dažniausiai siejamas su konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis pateiktas 5.5.1 lentelėje. Finansų ministerijos prognozės pateikiamos ketveriems metams, vertintojas daro prielaidą, kad penktais veiklos metais išliks toks pats suderinto vartotojų kainų indekso pokytis kaip ir ketvirtais metais.

5.5.1 lentelė

Suderinto vartotojų kainų indeksas	2016	2017	2018	2019
pokytis, procentais				
1. BVP defliatorius	0,4	1,1	2,0	2,2
2. Namų ūkio kainų indeksas defliatorius	-0,3	0,7	2,2	2,5
3. Valstybės pajamų ir išlaidų indeksas defliatorius	3,4	3,4	3,4	3,4
4. Remonto patalpų kainų indeksas defliatorius	1,5	2,0	2,0	2,0
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	-4,0	-2,4	-2,0	-1,0
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	-5,9	-3,0	-2,1	-1,0
7. Suderinto vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	0,7	0,9	0,9	0,9

Šaltinis: http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika, žiūrėta 2016-07-22

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir objekto savininkas vadovausis administracinės paskirties patalpų rinkoje priimtiniomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynųjų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data;
- Periodo pabaigoje (5-ais metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

Pajamų bazės pasirinkimo ir patalpus būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į objekto dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už patalpų nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Buvo analizuojami Vilniaus mieste įvykę administracinės paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai, užregistruoti VI Registrų centras duomenų bazėje. Prioritetas buvo teikiamas 57.11 verčių zonai: Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijų dalys, apribotos Pylimo g. atkarpa nuo Lydos g. iki Bazilijonų g., Bazilijonų g., M. Daukšos g., Šv. Dvasios g., A. Strazdelio g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Subačiaus g. atkarpa nuo A. Strazdelio g. iki Žiupronių g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Žiupronių g., Rasų g. iki Pelesos g. (tik nelyginiai numeriai), Pelesos g. iki Švitrigailos g. (tik lyginiai numeriai), Švitrigailos g. iki Kauno g. (tik lyginiai numeriai), Kauno g. iki Naugarduko g. (tik nelyginiai numeriai), Naugarduko g. iki Algirdo g., Algirdo g. iki Šaltinių g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Šaltinių g. iki Aguonų g. (tik nelyginiai numeriai), Aguonų g. iki Naugarduko g., Naugarduko g. iki Vingrių g., Vingrių g. iki Pylimo g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių. Atsižvelgiant į sąlyginai nedidelį palyginamųjų nuomos sandorių skaičių buvo nagrinėjamos ir kitos Vilniaus miesto zonos (57.5; 57.6;) kuriose vyrauja panašios turto nuomos kainos. Nuomos sandoriai pateikti žemiau esančioje 5.5.2 lentelėje:

5.5.2 lentelė

Sand. data	Sand. obj.	Obj. Sk.	Vnt.kaina Eur/m ² /mėn.	Įsigyta statinių	Zona	ADRESAS	Paskirtis	Plotas, kv.m	Įsigytas plotas, kv.m	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Rek. pabaiga
2016-05	Patalp.	1	18.15	1	57.6	Vilniaus m. sav., Vilnius, Antano Tumėno g. Nr. 1..10	Administracinė	612.72	471.32	2004	2007	
2015-07	Patalp.	1	13.31	1	57.11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pylimo g. Nr. 40..50	Administracinė	780	780	1940	1940	2005
2014-10	Patalp.	1	1.01	1	57.5	Vilniaus m. sav., Vilnius, J. Basanavičiaus g. Nr. 1..10	Administracinė	1251.47	875		1987	
2014-08	Patalp.	1	11.58	1	57.5	Vilnius, V. Mykoliaičio-Putino g. Nr. 10..20	Administracinė	222.24	222.24	2005	2007	
2014-07	Patalp.	1	11.01	1	57.5	Vilniaus m. sav., Vilnius, Rožių al. Nr. 1..10	Administracinė	1504.96	833.87	1940	1940	2009
2014-07	Patalp.	1	11.01	1	57.5	Vilniaus m. sav., Vilnius, Rožių al. Nr. 1..10	Administracinė	1504.96	833.87	1940	1940	2009
2015-07	Patalp.	1	13.31	1	57.11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pylimo g. Nr. 40..50	Administracinė	780	780	1940	1940	2005
2016-02	Patalp.	1	10.53	1	57.11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Aguonų g. Nr. 20..30	Administracinė	2462.37	300	1986	1986	2008
Pasirinkti palyginamieji nuomos sandoriai												
2015-12	Patalp.	2	5,78	2	57.11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Aguonų g. Nr. 20..30	Administracinė	4054.47	394,33	1976	1976	2008
					57.11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Aguonų g. Nr. 20..30	Administracinė	2462.37	1924,27	1986	1986	2008
2013-07	Patalp.	1	5.72	1	57.11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pylimo g. Nr. 30..40	Administracinė	202.62	202.62	1940	1940	1998
2016-06	Patalp.	1	8.69	1	57.6	Vilniaus m. sav., Vilnius, Šermukšnių g. Nr. 1..10	Administracinė	634.09	542.28	1976	1976	
Vidurkis			6,73									

Analizuojant ir parenkant palyginamuosius sandorius buvo atsižvelgta į skirtingą patalpų buvimo vietą (toliau nuo Vilniaus miesto centro, lengvai nusakoma vieta, patogus privažiavimas), plotą (optimalus ir paklausą rinkoje turintis patalpų bendras plotas) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobiliams statyti) įtakojančius turto nuomos kainą.

Vertinamo pastato prognozuojama nuomos kaina buvo nustatyta apskaičiuojant trijų pasirinktų palyginamųjų nuomos kainų vidurkį (žr. 5: $(5,78 + 5,72 + 8,69)/3 = 6.73$ Eur/kv.m/mėn. Metinių pajamų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančioje 5.5.3 lentelėje.

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos

5.5.3 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Administracinis pastatas	1102,73	6,73	7.421	89.056
Bendrosios pajamos, EUR (R):			89.056	

Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms patalpų savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis 1 proc. tarifas skaičiuojamas nuo Registrų centras puslapyje pateiktų patalpų mokesstinės vertės:
 $635.000 \text{ Eur} \times 1 \text{ proc.} = 6.350 \text{ Eur}$

Mokestinės vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalus objekto numeris: **1094-0456-1074** (pvz. 2198-8002-1019 0004)

Išvalyti **Ieškoti** **Atgal**

Unikalus numeris: 1094 0456-1074
Mokestinė vertė: 635000 Eur

http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp, Žiūrėta 2016-07-22

- Žemės mokestis apskaičiuotas žemiau esančioje lentelėje:

5.5.4 lentelė

Žemės mokesčio skaičiuoklė

Iveskite duomenis žemės sklypo mokesčiui apskaičiuoti:

* — šiuos laukus privalote užpildyti

Žemės sklypo paskirties grupė*	Visos kitos paskirtys	?
Žemės sklypo (dalies) plotas hektarais	0,0678	
2012 m. žemės sklypo (dalies) mokestinė vertė	EUR	?
2013 m. ir vėlesnių metų žemės sklypo (dalies) mokestinė vertė*	62268 EUR	?
Turimų žemės sklypų mokestines vertes rasite čia		
Savivaldybė, kurios teritorijoje yra žemės sklypas	Vilniaus m. sav.	
Žemės mokesčio tarifas (procentais)*	0,3	pasirinkti skaitą
Informaciją apie savivaldybių, kurios nustatė žemės mokesčio tarifą pagal žemės vėrcių zonas, teritorijų pasiskirstymą pagal žemės vėrcių zonas rasite čia		
	Skaičiuoti	Valyti
2012 m. apskaičiuota žemės sklypo mokesčio suma:		?
Pereinamuoju laikotarpiu apskaičiuota žemės mokesčio suma:		?
2013 m.	645 Lt (186,80 EUR)	
2014 m.	645 Lt (186,80 EUR)	
2015 m.	187 EUR	
2016 m.	187 EUR	
2017 m.	187 EUR	
2018 ir vėlesnių metų apskaičiuota žemės mokesčio suma (netaikant pereinamojo laikotarpio nuostatų)	187 EUR	

http://www.vmi.lt/cms/zemes-mokescio-skaiciuokle#_48_INSTANCE_ZfgdCg8uBCn0_Default.aspx, žiūrėta 2016-07-22

- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikovą), kurios pateiktais duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 250 Eur (BTA draudimas).

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų;

5.5.5 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdos“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdosa“ duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų; **5.5.6 lentelė**

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstručių
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdosa“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Vadovaujantis turto apžiūros metu surinktais ir užsakovo pateiktais duomenimis, pastatas yra 1950 metų statybos, tačiau pastate yra atlikta rekonstrukcija (sumontuoti šiuolaikinių technologijų langai, įrengta vėdinimo – kondicionavimo sistema, atlikti kiti paprastojo remonto darbai). Atsižvelgiant į tai, nustatant atidėjimų kapitaliniam remontui didį buvo pasirinktas mažesnis atidėjimų kapitaliniam remontui procentas, t.y. vietoj 15 proc. taikomi 10 proc. atidėjimai.

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurią sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

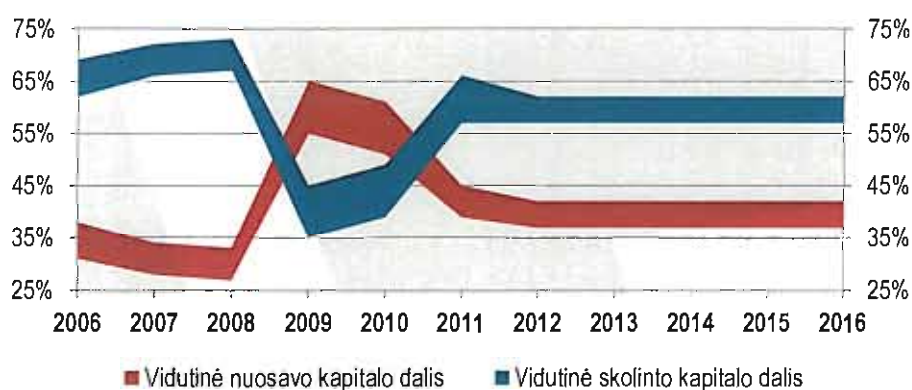
Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

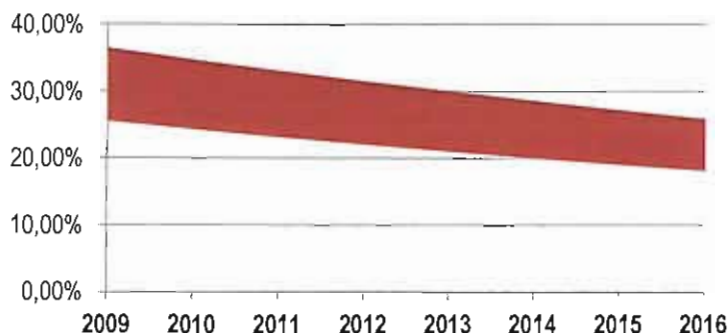
- Remiantis rinkos duomenimis (UAB „Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalys



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, šiuo vertinimo atveju, reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

**Investuotojų, investuojančių į senos statybos (1950-1999)
administracinės (mokslo) paskirties pastatus (Vilniaus
m.) reikalaujamo pelningumo vidurkis**



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolino kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis, remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,88 proc.

Paskolų eurais euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos

5.5.7 lentelė

Paskolų ne finansų bendrovėms

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis iki 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	1	2=4+6	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
			7	8=10+12	9	10	11	12
2015 06	2,57	382	3,09	109,9	3,02	105,7	4,91	4,2
2015 07	2,4	336,2	2,9	103,3	2,85	99,5	4,32	3,8
2015 08	2,42	230,2	2,8	83,5	2,78	81	3,44	2,4
2015 09	1,93	387,4	2,98	98,9	2,92	92,7	3,86	6,3
2015 10	2,76	259,8	2,91	98,1	2,89	89,9	3,05	8,2
2015 11	2,81	230,7	2,93	92,5	2,91	88,4	3,21	4,1
2015 12	2,19	630,3	2,97	102,7	2,92	98,3	4,04	4,4
2016 01	2,15	439,1	3,03	74,3	2,99	70,7	3,82	3,6
2016 02	2,33	281,6	2,55	115,3	2,52	109,3	3,07	6
2016 03	3,08	360,1	2,89	137,3	2,89	132	2,83	5,2
2016 04	2,17	450,3	2,74	121	2,61	108,4	3,82	12,6
2016 05	2,04	532,1	2,71	138,4	2,69	131,1	3,17	7,3
		Vidurkis:	2,88					

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt; žiūrėta 2016-07-22

Diskonto ir kapitalizacijos normų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančiose lentelėse 5.5.8-9.

5.5.8 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
10,53%	40 %	22 %	60 %	2,88 %
	8,8 %		1,73 %	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas 5.5.9 lentelė

Diskonto norma (D)	10,53%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	8,03%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus m. rinkoje sudaro 8,33 procento (vieno mėnesio negautos pajamos (žr. lentelę)), kurių neužimtumo (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

$$100 \text{ proc. (metų pajamos)} / 12 \text{ mėn.} = 8,33 \text{ proc. (vieno mėnesio negautos pajamos)}$$

Administracinės paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.5.10 lentelė

Sand. data	Sand. obj.	Obj. Sk.	Vnt.kaina Eur/m2/mėn	Išgyta statinių	Zona	ADRESAS	Paskirtis	Išgytas plotas, kv.m	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Rek. pabaiga	Neužimtumas, mėnesiai
2015-12	Past	2	5,78	2	57.11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Aguonų g. Nr. 20..30	Administracinė	394,33	1976	1976	2008	1 mėnuo
					57.11	Vilniaus m. sav., Vilnius, Aguonų g. Nr. 20..30	Administracinė	1924,27	1986	1986	2008	

Grynųjų pajamų apskaičiavimas

5.5.11 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,2%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	89.056,47 EUR	89.679,87 EUR	91.652,83 EUR	93.669,19 EUR	96.010,92 EUR
Draudimas (B)	-250,00 EUR	-251,75 EUR	-257,29 EUR	-262,95 EUR	-269,52 EUR
NT mokestis (C)	-6.350,00 EUR	-6.350,00 EUR	-6.350,00 EUR	-6.350,00 EUR	-6.350,00 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-186,80 EUR	-186,80 EUR	-186,80 EUR	-186,80 EUR	-186,80 EUR
Turto valdymo išlaidos, % (e)	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-7.125 EUR	-7.174 EUR	-7.332 EUR	-7.494 EUR	-7.681 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, % (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-8.906 EUR	-8.968 EUR	-9.165 EUR	-9.367 EUR	-9.601 EUR
Negautos pajamos, proc. (g)	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-7.418 EUR	-7.470 EUR	-7.635 EUR	-7.803 EUR	-7.998 EUR
Grynosios pajamos (H)	58.821 EUR	59.279 EUR	60.727 EUR	62.207 EUR	63.925 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.5.13 lentelė

Grynosios pajamos (dešimtais metais), EUR (H5)	63.925
Kap. norma, % (K)	8,03
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	796.277

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.5.14 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	58.821	59.279	60.727	62.207	63.925
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5ais metais), EUR (I)					796.277
Grynosios ir išėjimo pajamos 5-ais metais, EUR (J)	58.821	59.279	60.727	62.207	860.202
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9047	0,8186	0,7406	0,6701	0,6062
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	53.218	48.524	44.974	41.682	521.481
Objekto vertė, EUR (V)					709.880
	Objekto vertė (suapvalinta), EUR				710.000

Pastaba: skaičiavimų seka pateikta ataskaitos prieduose.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu, yra 710 000 EUR (septyni šimtai dešimt tūkstančių eurų).

5.6. Turto vertės skaičiavimo rezultatai

Vertinamo objekto verčių suvestinė lentelė:

5.6.1.lentelė

Pavadinimas	Lyginamuoju metodu apskaičiuota vertė, Eur	Pajamų metodu apskaičiuota vertė, Eur	Išlaidų kaštų metodu apskaičiuota vertė, Eur
Administracinis pastatas (u.nr. 1094-0456-1074), esantis valstybiniame žemės sklype (u.nr. 4400-0618-9251)	956 000	710 000	Netaikytas

Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad rinkoje įvyko panašių objektų pirkimo – pardavimo sandorių. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas buvo taikytas.

Kitais dviem metodais vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas buvo vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

Atsižvelgiant į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie panašių objektų nuomos kainas, patalpų užimtumą, išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju buvo taikomas.

Pajamų metodu gauta vertė paremta rinkoje vyraujančiomis analogiškos paskirties patalpų nuomos kainomis ir atspindi vertinamo objekto ekonominę naudą. Atsižvelgiant į tai, vertintojų nuomone, pajamų metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė šiuo atveju objektyviai parodo vertinamo objekto vertę rinkoje.

Apskaičiuota vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

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

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto – **administracinio pastato (u.nr. 1094-0456-1074), esančio valstybiname žemės sklype (u.nr. 4400-0618-9251), Vilniuje, Šaltinių g. 1A, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-22) yra 710 000 EUR (septyni šimtai dešimt tūkstančių eurų).**

Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Alina Turauskaitė

[rašymo] turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Administracinis pastatas esantis valstybiniame žemės sklype

(vertinamo objekto pavadinimas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS Nr. 16/08-752

2016-07-22

(data)

Palangos g. 4, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilnius, Šaltinių g. 1A

2. Turto apžiūros data: 2016-07-22

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 12 val. 02 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą):

Vertinamas turtas yra Vilnius, Šaltinių g. 1A. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Pastatas yra eksploatuojamas ir naudojamas Vilniaus Universiteto veiklai
Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros
(pažymėti)

TAIP

x

NE

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

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas
/ Fizinio asmens vardas, pavardė

VŠĮ Vilniaus universitetas

Juridinio/Fizinio asmens buveinė / Adresas

Universiteto g. 3, LT-01122 Vilnius,

Juridinio asmens kodas /
Fizinio asmens gimimo data

211950810

Kontaktiniai duomenys, tel.-Nr.

370 52 193202

(parašas)

Tomas Brazionis

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)

Nr. 16/08-752

Užduoties sudarymo data:	2016-07-22
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Palangos g. 4, Vilnius

Užsakovo rekvizitai

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	VŠĮ Vilniaus universitetas
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	211950810
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas/ Kontaktai	Universiteto g. 3, LT-01122 Vilnius, 370 52 193202

Vertintojo rekvizitai

Teisinė forma, pavadinimas	UAB "Inreal"
Asmens kodas	300576166
Buveinė	Palangos g. 4, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 273 0856, fax. +370 5 273 0866, el.pastas: info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt

Darbo apimtys aprašymas

Šiame darbo apimtys aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, ketinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 032023. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).

Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ turto vertintojas Tomas Brazionis turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000371.

Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti;

Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)	Nuosavybės teisė į administracinį pastatą (u.n.r. 4400-0618-9251) ir valstybinio žemės sklypo (u.n.r. 1094-0456-1074) nuomos teisė. Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: vandentiekio įvadas ir vamzdynai, šildymo sistemos įvadas ir vamzdynai, elektros įvadas ir instaliacija, patalpų vėdinimo – kondicionavimo sistema, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacijos, vaizdo stebėjimo (vaizdo kamerų) sistema.
Vertės nustatymo pagrindas	Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginių vienetų – euro išraiška.
Prielaidos	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: Nėra jokių turinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei; Vertinamo pastato patikėtinis panaudos teise valdo 0.0678 ha ploto žemės sklypą. Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiant pastatą kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinamas pastatas susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ir/ar rinkoje vyraujančiomis valstybinių žemės sklypų nuomos sąlygomis, bus perduotos naujam pastato savininkui; Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą tipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtoms rinkos vertės apibrėžime.
Tyrimo apimtys	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtys aprašyme.
Užsakovo pateikiami dokumentai	• Kadastrinių matavimų byla (žiūr. ataskaitos priedus); • Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus);
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atliekamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrinamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.

Ataskaitos aprašymas

Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi nelikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-iajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.

Turto vertinimo atvejis ir tikslas

Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės perdavimo tikslu)

Turto vertinimo metodas (-ai)

Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Darbų atlikimo terminai

<i>Turto apžiūrėjimo data</i>	<i>Vertės nustatymo data</i>	<i>Ataskaitos pateikimo data</i>
2016-07-22	2016-07-22	2016-07-22

Turto vertintojas:**Vertinimo užsakovas:**

VŠĮ Vilniaus universitetas, a.k. 211950810

Tomas Brazionis

Įgaliotas asmuo:

Ailina Turauskaitė





VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco 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

2016-08-09 15:13:14

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/419441**

Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**

Sudarymo data: **2005-06-15**

Adresas: **Vilnius, Šaltinių g. 1A**

Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: **4400-0618-9251**

Žemės sklypo kadastro numeris ir

kadastro vietovės pavadinimas: **0101/0056:123 Vilniaus m. k.v.**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Visuomeninės paskirties teritorijos**

Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**

Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 0101-0056-0015**

Žemės sklypo plotas: **0.0678 ha**

Užstatyta teritorija: **0.0678 ha**

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**

Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**

Indeksuota žemės sklypo vertė: **11734 Eur**

Žemės sklypo vertė: **7334 Eur**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2005-05-27**

2.2.

Pastatas - Administracinis

Unikalus daikto numeris: **1094-0456-1074**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**

Pažymėjimas plane: **7B2p**

Statybos pabaigos metai: **1950**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **2**

Bendras plotas: **1102.73 kv. m**

Pagrindinis plotas: **926.29 kv. m**

Tūris: **4775 kub. m**

Užstatytas plotas: **636.00 kv. m**

Koordinatė X: **6060550.11**

Koordinatė Y: **582140.69**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **358260 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **28 %**

Atkuriamoji vertė: **257762 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **604437 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-28**

[rašas galioja: Nuo 2010-10-27

7.2.

Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)
Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, a.k. 188692688

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0618-9251, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2010-04-21 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-1387

Aprašymas: 2010-09-02 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 09-06, nekilnojamojo daikto kodas 33653.

[rašas galioja: Nuo 2010-09-23

7.3.

Sudaryta panaudos sutartis

Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0618-9251, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2005-07-08 Panaudos sutartis Nr. N01/2005-779

Plotas: 0.0678 ha

[rašas galioja: Nuo 2005-11-09

Terminas: Nuo 2005-07-18 iki 2050-07-17

8. Žymos: [rašų 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. 4400-0618-9251, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2005-06-10 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-4883-01

[rašas galioja: Nuo 2005-06-21

9.2.

XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0618-9251, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2005-06-10 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-4883-01

[rašas galioja: Nuo 2005-06-21

9.3.

I. Ryšių linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0618-9251, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2005-06-10 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-4883-01

[rašas galioja: Nuo 2005-06-21

9.4.

XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0618-9251, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2005-06-10 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-4883-01

[rašas galioja: Nuo 2005-06-21

9.5.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0618-9251, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2005-06-10 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-4883-01

[rašas galioja: Nuo 2005-06-21

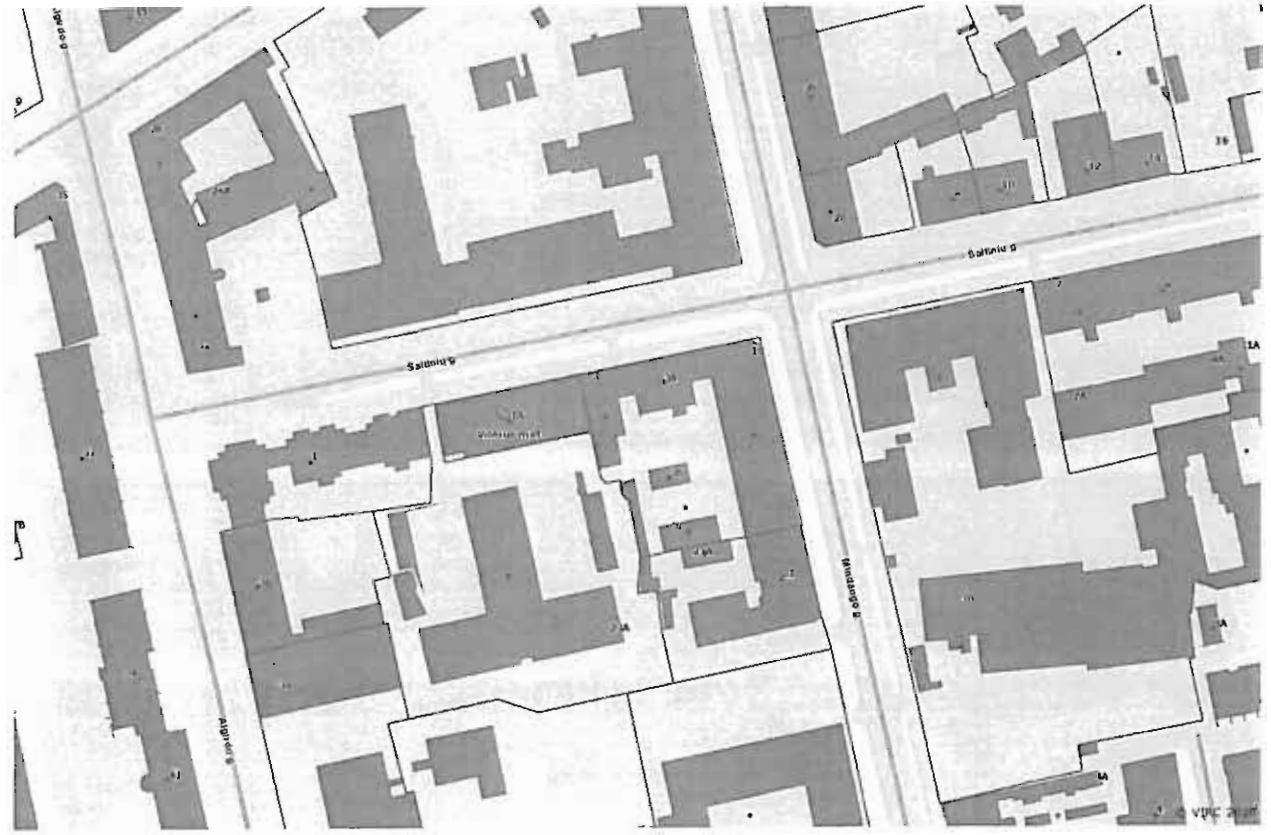
9.6.

IX. Dujotiekių apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0618-9251, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2005-06-10 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-4883-01

[rašas galioja: Nuo 2005-06-21



UAB "Adoljana"

NEKILNOJAMOJO DAIKTO KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA

Tomas: 1

Nekilnojamojo turto objektas: Žemės sklypas su statiniais

Bylos Nr.: 13/8385

Registro Nr.: 44/419441 (Žemės sklypas su statiniais)

Adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Šaltinių g. 1A

Lapų skaičius: 14

SUDERINTA

(pareigos)

(parašas)

(vardas, pavardė)

(data)

Bylos Nr. 13/8385

Tomo Nr. 1

Registro 44/419441

BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Dokumento		Lapų skaič.	Bylos lapų numeriai	Pastabos
		Nr.	Data			
1	Statinių išdėstymo planas	1	2011-01-06	1	1	
2	Statinio aukštų planai	2	2011-01-06	3	2-4	
3	Statinio nuotraukos 1F FORMA	3	2011-01-06	1	5	
4	Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys 1A FORMA	4	2011-01-06	2	6-7	
5	Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas) 2A FORMA	5	2011-01-06	1	8	
6	Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija 3 FORMA	6	2011-01-06	3	9-11	
7	6A FORMA	7	2011-01-06	2	12-13	

Vidaus apyrašo lapų

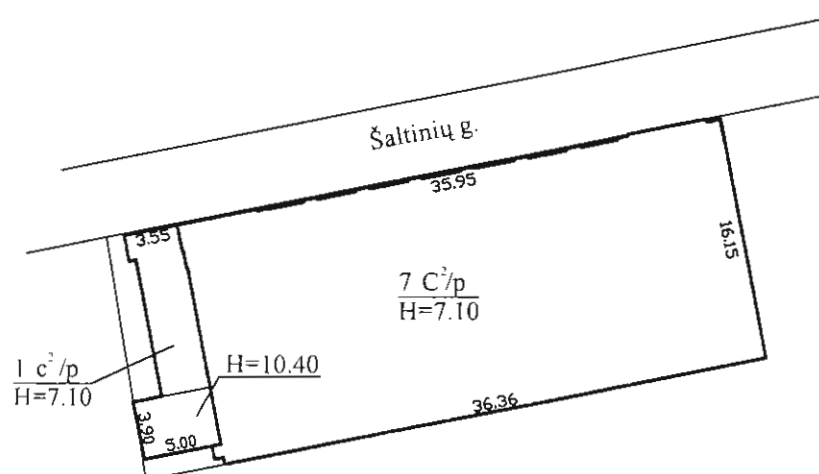
13


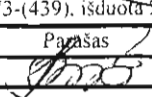
Matininkas ekspertas Arnoldas Čeponis





1019894070

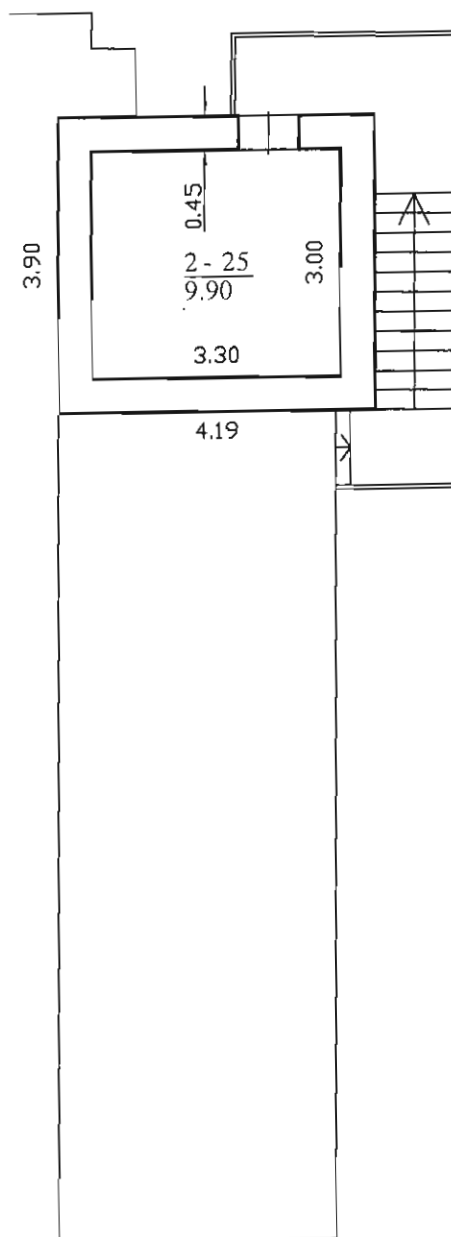



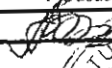
 UAB "ADOLJANA"		UAB "Adoljana"	
Licencijos Nr G-873-(439), išduota 2008-10-16			
Pareigos	V. pavardė	Parašas	Data
mat ekspertas	A Čeponis		2011-01-06
kval pažym	2M-ME-295		
Statinių išdėstymo planas		1:500	A.V.
Vilniaus m. sav. Vilniaus m.			
Šaltinių g. 1A			
Sudarytas pagal 2011-01-06 kadastrinių matavimų duomenis		Pastato pažymėjimas plane 7C2p	



1019904445

ANTSTATAS



 UAB "ADOLJANA"		UAB "Adoljana"	
		Licencijos Nr G-873-(439) išduota 2008-10-16	
Pareigos	V. pavardė	Parasas	Data
mat. ekspertas	A Čeponis		2011-01-06
kval. pažym	2M-ME-295		
Antstato planas			
Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Šaltinių g. 1A			
Sudarytas pagal 2011-01-06 kadastrinių matavimų duomenis		Pastato pažymėjimas plane 7C2p	

Statinio nuotraukos

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Šaltinių g. 1A

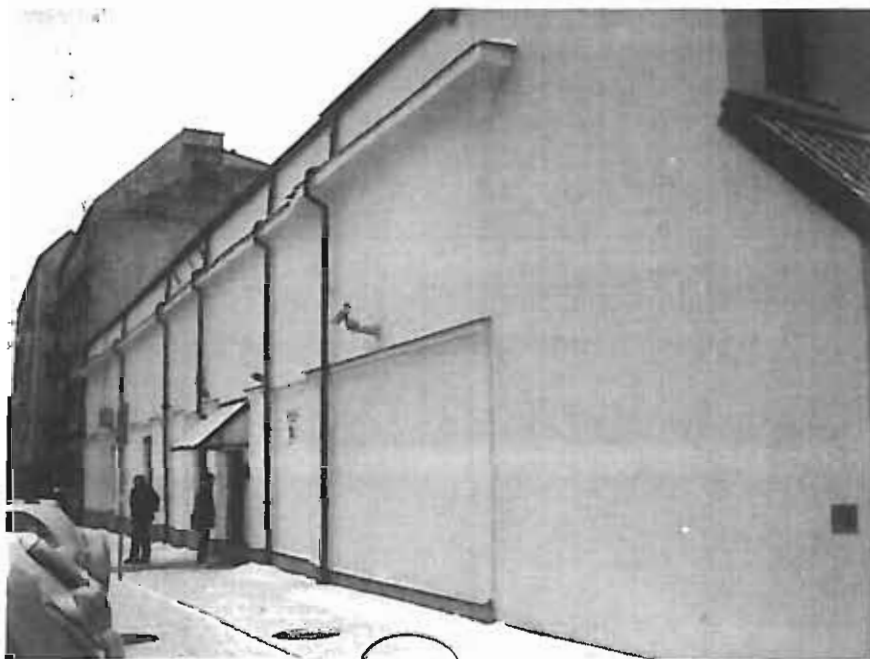
Unikalus Nr. 1094-0456-1074

Žymėjimas 7C2p (7B2p)

Paskirtis Mokslo

Matavimų data 2011-01-06

Pavadinimas Informacinių technologijų centras



Parengė Matininkas ekspertas Arnoldas Čeponis

A.V.



Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Šaltinių g. 1A

Unikalus Nr. 1094-0456-1074

Pastaba -

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsų (pusrūsų)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2011-01-06	X	X
Žymėjimas	7C2p		
Paskirtis	Mokslo	X	X
Pavadinimas	Informacinių technologijų centras	X	X
Statybos pradžios metai:	1950		
Statybos pabaigos metai:	1969		
Rekonstravimo pradžios metai:	2010		
Rekonstravimo pabaigos metai:	2011		
Baigtumo procentas: %	100		
Aukštų skaičius:	2		
Tūris: kub. m	4326		
Bendras plotas: kv. m	1004,51		
Pamatai:	Gelžbetonis		
Sienos:	Plytos		
Perdanga:	Gelžbetonis		
Stogo konstrukcija:	Sutapdintas		
Stogo danga:	Bitumas		
Išorės apdaila:	Tinkas, dažai		
Pertvaros:	Plytos		
Grindys:	Monolitinės		
Langai:	Plastikiniai		
Durys:	Medinės		
Vidaus apdaila:	Tinkas		
Šildymas:	Centrinis šildym. iš centr. sist.		
Vandentiekis:	Komunalinis vandentiekis		
Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų šalinimas		
Dujos:	Nėra		
Karštas vanduo:	Yra		
Elektra:	Yra		
Viryklė:	Nėra		
Vonios kambarys:	Nėra		
Vėdinimas ir kondicionavimas:	Vėdinimas		

Viso pastato

Bendras plotas: kv. m	1074,55	Baigtumo procentas: %	100
Tūris: kub. m	4724	Koordinatė X:	6060550
Užstatytas plotas: kv. m	703	Koordinatė Y:	582140
Plotas bruto: kv. m	1310		

Parengė Matininkas ekspertas Arnoldas Čėponis



Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas	Priestatas	Priestatas
Duomenys užfiksuoti	2011-01-06		
Žymėjimas	1c2/p		
Pavadinimas	Priestatas		
Statybos pradžios metai:	1950		
Statybos pabaigos metai:	1969		
Rekonstravimo pradžios metai:	2010		
Rekonstravimo pabaigos metai:	2011		
Baigtumo procentas: %	100		
Aukštų skaičius:	2		
Tūris: kub. m	398		
Bendras plotas: kv. m	70,04		
Užstatytas plotas: kv. m	56		
Pamatai:	Gelžbetonis		
Sienos:	Plytos		
Perdanga:	Gelžbetonis		
Stogo konstrukcija:	Sutapdintas		
Stogo danga:	Bitumas		
Išorės apdaila:	Tinkas, dažai		
Pertvaros:	Plytos		
Grindys:	Monolitinės		
Langai:	Plastikiniai		
Durys:	Medinės		
Vidaus apdaila:	Tinkas		



Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Šaltinių g. 1A
Unikalus Nr. 1094-0456-1074

Vertės nustatymo data	I(P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Lt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2011-01-06		7C2p (7B2p)	Informacinių technologijų centras	0.8	kub. m	4724	Modelis: 7250	431	2036000	30	1425000		3402000
	P	7C2p	Informacinių technologijų centras	0.8	kub. m	4326	NTK10-2.13.15	431		30			
	P	1c2/p	Priestatas	0.8	kub. m	398	NTK10-2.13.15	431		30			

Parengė Matminkas ekspertas Arnoldas Čeponis



10153073-4

Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Šaltinių g. 1A

Unikalus Nr. 1094-0456-1074
Žymėjimas 7C2p (7B2p)
Paskirtis Mokslo
Matavimų data 2011-01-06

Pavadinimas Informacinių technologijų centras

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas		Gyvenamosios paskirties patalpų								Negyvenamosios paskirties patalpų	
	1 simbolis	2 simbolis			Bendras plotas m ²	Naudingasis plotas m ²	Iš to skaičiaus			Pagalbinis naudingasis plotas m ²	Rūšių (pusrūšių) plotas m ²	Garų plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	1		Koridorius	77,01								77,01	
1	1	2		Klasė	78,20								78,20	
1	1	3		Aparatinė	32,62								32,62	
1	1	4		Videosalė	141,28								141,28	
1	1	5		Klasė	36,88								36,88	
1	1	6		Klasė	36,80								36,80	
1	1	7		Klasė	29,12								29,12	
1	1	8		Kabinetas	13,85								13,85	
1	1	9		Sandėlis	2,90									2,90
1	1	10		Tualetas	4,28									4,28
1	1	11		Prausykla	3,62									3,62



* 1 3 2 3 8 0 2 5 4 5 *

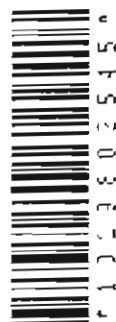
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	12	Tualetas	1,65									1,65
1	1	13	Tualetas	1,71									1,71
1	1	14	Tualetas	1,16									1,16
1	1	15	Tualetas	1,12									1,12
1	1	16	Sandėlis	1,12									1,12
1	1	17	Koridorius	29,98								29,98	
1	1	18	Sandėlis	16,19									16,19
1	1	19	Sandėlis	3,68									3,68
1	1	20	Koridorius	4,15									4,15
1	1	21	Koridorius	4,87									4,87
1	1	22	Koridorius	10,37								10,37	
1	1	23	Sandėlis	4,19									4,19
Iš viso pirmame aukšte (23 patalpos)				536,75								486,11	50,64
2	2	1	Koridorius	33,62								33,62	
2	2	2	Kabinetas	23,80								23,80	
2	2	3	Sandėlis	16,43									16,43
2	2	4	Klasė	40,31								40,31	
2	2	5	Klasė	41,37								41,37	
2	2	6	Klasė	45,66								45,66	
2	2	7	Koridorius	57,17								57,17	
2	2	8	Vent. kamera	7,41									7,41
2	2	9	Klasė	38,41								38,41	
2	2	10	Klasė	37,07								37,07	



1 3 2 1 8 0 2 5 4 5 *

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	2	11	Klasė	38,25								38,25	
2	2	12	Klasė	33,08								33,08	
2	2	13	Kabinetas	22,81								22,81	
2	2	14	Tualetas	8,03									8,03
2	2	15	Sandėlis	1,15									1,15
2	2	16	Tualetas	1,53									1,53
2	2	17	Tambūras	1,30									1,30
2	2	18	Tualetas	1,33									1,33
2	2	19	Tualetas	1,33									1,33
2	2	20	Tualetas	1,33									1,33
2	2	21	Koridorius	11,66								11,66	
2	2	22	Apsaugos kabinetas	6,38								6,38	
2	2	23	Darbo patalpa	25,59								25,59	
2	2	24	Gamybinė patalpa	32,88								32,88	
2	2	25	Teehninė patalpa	9,90									9,90
Iš viso antrame aukšte (25 patalpos)				537,80								488,06	49,74
Iš viso (48 patalpos)				1074,55								974,17	100,38

Parengė Matininkas ekspertas Arnoldas Čeponis A.V.

Pagrindinio pastato (jo dalių) _____ kadastro duomenys
(pažymėjimas plane)

(sudarymo vieta)

(pagrindinio pastato, jo dalių adresas)

Kadastro duomenys užfiksuoti: 2011 m. 01 mėn. 05 d.

Centro koordinatės	Pastato paskirtis	Pastato pavadinimas	Statybos pradžios/pabaigos metai	Rekonstravimo pradžios/pabaigos metai	Aukštų skaičius
52° 13' 30" N	gyvenamasis	„Vilniaus universiteto“	1950/1969	2006/2011	✓

Kadastro duomenys	Aprašymas	Lyginamas is svoris	Nusidėvėji mo %	Vidutinis nusidėvėji mo %
Pamatai	gėta, bet n. n. n. n.	6		
Sienos	p. lytis	18		
Perdangos	gėta, bet n. n. n. n.	13		
Stogo konstrukcija	st. t. p. r. i. n. t. a. s.	3		
Stogo danga	n. n. n. n. d. a. n. g. a.	3		
Išorės apdaila	t. r. u. k. u. o. t. o, d. a. n. g. a.	4		
Pertvaros	p. lytis, p. l. o. n. t. i. d. i. n. i.	4		
Grindys	n. o. n. d. i. t. o. v. i. s.	14		
Langai	p. l. o. n. t. i. d. i. n. i.	5		
Durys	n. o. n. d. i. t. o. v. i. s.	3		
Vidaus apdaila	t. r. u. k. u. o. t. o, d. a. n. g. a.	12		
Šildymas	a. n. t. i. n. i. s. a. n. t. i. s. t. i. s.	3		
Vandentiekis	t. r. u. o. v. i. s.	1		
Kanalizacija	t. r. u. o. v. i. s.	1		
Dujos	n. o. n. d. i. t. o. v. i. s.			
Karštas vanduo	n. o. n. d. i. t. o. v. i. s.	1		
Elektra	n. o. n. d. i. t. o. v. i. s.	6		
Viryklė	n. o. n. d. i. t. o. v. i. s.			
Vonios kambarys	n. o. n. d. i. t. o. v. i. s.	5		
Vėdinimas ir kondicionavimas	n. o. n. d. i. t. o. v. i. s.			
	Iš viso:	100		

Pastato baigtumas %	100
---------------------	-----

PAGRINDINIO PASTATO PRIESTATŲ KADASTRO DUOMENYS

Pažymėjimas plane	MDM-01-06				
Pavadinimas	1C 4/p				
Statybos pradžios/pabaigos metai	1950/1969				
Rekonstravimo pradžios/pabaigos metai	2011/2011				
Baigtumas %	100				
Pamatai	betoniniai				
Sienos	plytinės				
Perdangos	plytinės				
Stogo konstrukcija	plytinė				
Stogo danga	metaline				
Išorės apdaila	trinkelės, dažai				
Pertvaros	plytinės				
Grindys	medinės				
Langai	plytiniai				
Durys	medinės				
Vidaus apdaila	trinkelės, dažai				

(pareigos)

(parašas)

Inžinierius

Arnoldas Čeponis

(vardas ir pavardė)

Investuotojų reikalaujamo pelningumo vidurkis

Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, žodžiu atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (UAB „Inreal“ valdymas, buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 20-30 proc. ribose. Apklausos rezultatai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Administracinės (mokslo), sandėliavimo paskirties pastatų/ patalpų, esančių senos statybos (1950-1999) pastatuose Vilniaus mieste investuotojų reikalaujamas pelningumas, proc. nuo bendrųjų pajamų.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vilnius							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	26	25,5	24	23	22	21,5	18
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	31	29	28	26	25	22
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	38	36,5	34	33	30	28,5	28
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
UAB „Inreal valdymas“							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	25	24	24	23	22	21	17
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	33	30	29	25	24	21
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	39	42	36	35	28	27	27
UAB „Inservis“ (buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“)							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	27	27	24	23	22	22	19
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	29	28	27	27	26	23
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	37	31	32	31	32	30	29

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių nustatymas

Atsižvelgiant į didžiųjų Lietuvos miestų ir kitų miestų rinkos sąlygų skirtumus yra išskiriamos dvi kategorijos: Didžiuosiuose Lietuvos miestuose nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis; ir visos Lietuvos teritorijoje nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis.

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių santykis Lietuvos didžiųjų miestų rinkoje nustatytas žodžiu apklausiant didžiausių Lietuvos bankų atstovus (bankų vadybininkus) ir UAB "Inreal" analitikus. Apklausa vykdoma kasmet, jau daugiau nei 10 metų, ataskaitoje pateikiami 10 metų apklausos duomenys. Suvestiniai duomenys pateikiami lentelėje, ataskaitoje duomenys buvo pateikti grafine išraiška (grafiku).

Didžiųjų Lietuvos miestų apklausos duomenys

Nuosavo kapitalo dalis

Pavadinimas	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
AB DNB bankas	38	34	33	65	60	54	49	44	41	41	41
AB SEB bankas	37	32	32	63	59	53	47	43	40	40	40
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	36	32	31	64	58	52	-	42	41	41	41
UAB Medicinos bankas	32	28	28	55	51	46	41	37	35	35	35
AB Šiaulių bankas	31	28	27	54	50	45	41	37	40	40	40
AB Ūkio bankas	35	30	-	61	55	50	45	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	32	29	28	56	52	46	42	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	35	30	30	59	53	-	45	39	40	40	40
„Swedbank“, AB	36	31	31	62	58	52	47	41	40	40	40
UAB "Inreal" analitikai	34	30	30	-	56	50	45	41	40	40	40
Vidurkis	35	30	30	60	55	50	45	40	40	40	40

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Skolinto kapitalo dalis

Pavadinimas	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
AB DNB bankas	62	66	67	35	40	46	51	56	59	59	59
AB SEB bankas	64	68	68	37	41	47	53	57	60	60	60
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	64	68	69	36	42	48	-	58	59	59	59
UAB Medicinos bankas	68	72	72	45	49	54	59	63	65	65	65
AB Šiaulių bankas	69	72	73	46	50	55	59	63	60	60	60
AB Ūkio bankas	65	70	-	39	45	50	55	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	68	71	72	44	48	54	58	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	65	70	70	41	47	-	55	61	60	60	60
„Swedbank“, AB	64	68	69	38	42	48	53	59	60	60	60
UAB "Inreal" analitikai	66	70	70	-	44	50	55	59	60	60	60
Vidurkis	65	70	70	40	45	50	55	60	60	60	60

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Pajamų metodo skaičiavimų seka

n – objektas sąraše;
m – periodas (metai).

Objekto charakteristikos:

S_n – objekto nuomotinas plotas (kv.m);

P_n – objekto nuomos kaina (Eur/kv.m/mėn.);

R – visų objektų metinė pajamos ($R=R_1+\dots+R_n$);

R_n – n objekto metinės pajamos ($R_n=12*S_n*P_n$) (Eur);

R_m – objektų metinės pajamos (Eur) m periode ($R_m=R_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$.

D – diskonto norma ($D=(D_a*D_c)+(D_b*D_d)$) (proc.);

D_m – diskonto norma (proc.) m periode ($D_m=(D^m)$)

D_a – nuosavų lėšų dalis (proc.);

D_b – skolintų lėšų dalis (proc.);

D_c – nuosavo kapitalo kaštai (proc.);

D_d – skolinto kapitalo kaštai (proc.).

A_m – nuomos augimas periodu m (proc.);

B – draudimas (Eur);

B_m – draudimas (Eur) m periode. ($B_m=B_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

C – NT mokestis (Eur);

C_m – NT mokestis (Eur) m periode ($C_m=C*(1+A_1)*(1+A_2)*(1+A_3)\dots$);

Dž – žemės mokestis (Eur);

$Dž_m$ – žemės mokestis (Eur) m periode ($Dž_m=Dž$);

E – turto valdymo išlaidos ($E=R*e$) (Eur);

e – turto valdymo išlaidos (proc.);

E_m – turto valdymo išlaidos (Eur) m periode ($E_m=E_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

F – atidėjimai kapitaliniam remontui ($F=R*f$) (Eur);

f – atidėjimai kapitaliniam remontui (proc.);

F_m – atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur) m periode ($F_m=F_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

G – negautos pajamos ($G=R*g$) (Eur);

g – negautos pajamos (proc.);

G_m – negautos pajamos (Eur) m periode ($G_m=G_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

H_m – grynosios pajamos (Eur) m periode ($H_m=R_m-B_m-C_m-Dž_m-E_m-F_m-G_m$).

K – kapitalizacijos norma (proc.) ($K=D-A_5$);

I – objekto vertė penktais metais (Eur) ($I=H_5/K$; kai $i=0$ arba $I=(H_5/K)-i$; kai $i>0$);

i – objekto pardavimo sąnaudos (Eur);

J – grynosios ir išėjimo pajamos penktais metais (Eur) ($J=I+H_5$);

L_5 – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) penktame periode ($L_a=J*D_5$); kai $m=5$;

L_m – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) m periode ($L_m=H_m*D_m$); kai $m<5$;

V – objekto vertė (Eur) ($V=L_1+L_2+L_3+L_4+L_5$).

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.16/08-753

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS, A.K. 211950810

VERTINAMAS TURTAS: MOKSLO PASKIRTIES PATALPA, ESANTI VALSTYBINIAME ŽEMĖS SKLYPE

TURTO BUVIMO VIETA: VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. AKADEMIJOS G. 4

VERTINIMO DATA: 2016-07-27

TURTO VERTINTOJAS: TOMAS BRAZIONIS

Ataskaitoje yra 38 lapai ir 70 priedų lapų, iš viso 108 lapai.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.

ATASKAITOS NR. 16/08-753 SANTRAUKA

Užsakovas, užsakovo asmens kodas	VšĮ Vilniaus Universitetas, a.k. 211950810				
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“				
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel. : (8 5) 268 7000				
Vertinamas turtas	Mokslo paskirties patalpa, esanti valstybiniame žemės sklype				
Turto adresas	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Akademijos g. 4				
Vertės nustatymo data	2016-07-27				
Turto apžiūros data	2016-08-12				
Ataskaitos surašymo data	2016-08-12				
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)				
Valstybinio žemės sklypo (ant kurio yra vertinamas turtas) individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalūs numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha	
Žemės sklypas/Kita (Visuomeninės paskirties teritorijos)	4400-1985-0921	0101/0008:1193 Vilniaus m. k.v.	44/1327809	1.4336	
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 2009-09-28, Nr. 2.3-15433-(01)				
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927. Įrašas galioja: Nuo 2010-07-01				
Kitos daiktinės teisės	Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0.0919 ha; Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0.0437 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0.0437 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0.0919 ha				
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos sutartis, 2009-11-04, Nr. K01/2009-80; Susitarimas, 2011-05-03, Nr. KS49146/BD-40000-935. Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810, plotas – 1.2602 ha, terminas nuo 2009-11-04 iki 2085-11-04				
Žymos	Įrašų nėra				
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	IX. Dujotiekių apsaugos zonos, plotas 0.16 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, plotas: 0.84 ha; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas: 0.95 ha; I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas: 0.23 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas 0.46 ha				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas naujas (daikto registravimas). Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma). UAB "INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI" FILIALAS "INŽINERINĖ GEODEZIJA", a.k. 122613697				
Registro pastabos ir nuorodos	Įrašų nėra				
Patalpų individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalūs numeris, žymėjimas plane	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Negyvenamoji patalpa - Matematikos ir informatikos institutas/ Mokslo	1098-5000-2018:0002	10/82443	1985	3726.71	Visas (1/1)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	Priėmimo - perdavimo aktas, 1985-12-23, Nr. 339p; Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1992-11-23, Nr. 1148.				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97 2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217 2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217				

Ataskaitos Nr. 16/08-753 santraukos tęsinys kitame lape

Ataskaitos Nr. 16/08-753 santraukos tęsinys

Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas NIJOLĖ SAVUKAITĖ, gim. 1975-01-08, plotas 18.06 kv.m, terminas nuo 2014-10-24 iki 2016-07-19. TEO LT, AB, a.k. 121215434, terminas 38.47 kv. M, terminas nuo 2011-08-01 iki 2016-05-30.
Žymos	Irašų nėra
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Irašų nėra
Registro pastabos ir nuorodos	Irašų nėra
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.
Pastaba	Prie nekilnojamojo turto objekto priklausančių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jei negali būti parduodami, priskiriami priklausiniai, kurie aprašyti ataskaitos 1.5. punkte „Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas“
Vertinimo metodai	Pajamų metodas
<p><u>Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:</u></p> <p>Vertinamo nekilnojamojo turto - matematikos ir informatikos instituto (u.nr. 1098-5000-2018:0002), esančio Vilniaus m. Akademijos g. 4, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-27) yra 837 000 Eur (aštuoni šimtai trisdešimt septyni tūkstančiai eurų).</p>	

[vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis.

Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Aistė Brusokienė

Irašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę versūs
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	4
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS.....	4
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	5
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS.....	5
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	5
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	5
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS.....	6
1.7. TYRIMO APIMTIS	6
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	6
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	6
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	7
2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS.....	8
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIDOS.....	8
2.2. SPECIALIOS PRIELAIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS.....	8
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	9
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI.....	9
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	11
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	11
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	11
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	19
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	19
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMIAI	23
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS.....	26
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	26
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	26
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	28
5.4. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI.....	28
5.5. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMO REZULTATAI.....	36
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	38

PRIEDAI

1. TURTO APŽIŪROS AKTAS
2. TECHNINĖ UŽDUOTIS
3. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAI
4. KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS KOPIJA
5. PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA
6. NUOSAVO IR SKOLINTO KAPITALO DALIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS
7. NUOSAVO KAPITALO PELNINGUMO RODIKLIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII – asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2013).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹
- **Rinkos vertė** - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.²
- **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.¹
- **Priverstinio pardavimo vertė** – suma, kuri galėtų būti gauta už turtą, kai dėl bet kokios priežasties pardavėjas yra verčiamas perduoti savo turtą.²
- **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.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.³
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.⁴
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁵
- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.⁶

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas. 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Europos vertinimo standartai; VIII–asis leidimas, 2016

³ Dėl Lietuvos respublikos vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1049 „dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo, 2011 m. vasario 23 d. Nr. 234

⁴ LR CK, Daiktinė teisė. 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

- **Paklausos elastingumo koeficientas** (dažniausiai – kainos atžvilgiu) ekonomikoje yra dydis, nusakantis prekės paklausos kiekio pokytį, pakitus prekės kainai.⁷
- **Mokslo paskirties pastatai** – skirti švietimo ir mokslo reikmėms: institutai ir mokslinio tyrimo įstaigos, observatorijos, meteorologijos stotys, laboratorijos (išskyrus gamybinės laboratorijas), bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, vaikų darželiai, lopšeliai ir kiti pastatai;³
- **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.

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. ataskaitos 4.1 skyrių). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Palangos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė turto vertintojas Tomas Brazionis turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000371. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 032023, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai pareiškia, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė VŠĮ Vilniaus Universitetas, a.k. 211950810 užsakymu, kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamą turtą sudaro nuosavybės teisė į turtą, esantį Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Akademijos g. 4: negyvenamoji patalpa - matematikos ir informatikos institutas (u. nr.: 1098-5000-2018:0002), esanti valstybiniame žemės sklype (u.nr. 4400-1985-0921).

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausančių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami, žemės sklypo nuomos teisė ir patalpose sumontuota inžinerinė įranga: elektros

⁶ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868);

⁷ http://lt.wikipedia.org/wiki/Paklausos_elastingumo_koeficientas;

³ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003

įvadas ir instaliacija, komunalinio vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai ir sistema, centrinio šildymo iš centralizuotų sistemų įvadas ir sistema, patalpų vėdinimo sistema, priešgaisrinės ir patalpų apsaugos signalizacijos, priešgaisrinio vandentiekio sistemos.

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turčią ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Vertintojas kartu su užsakovo atstovu apžiūrėjo turčią 2016 m. liepos 27 d. Turto vertė nustatyta 2015 m. liepos 27 d. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2015 m. rugpjūčio 12 d.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2015) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt;
- Patvirtintos UAB Inreal vertinimo taisyklės.

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos priedus);
- Kadastrinių matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertintojas daro prielaidą, jog sudaryta turto nuomos sutartis neturi įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Vertinamoms patalpoms nėra priskirta žemės sklypo dalis, žemės sklypo naudojimosi tvarka taip pat nesudaryta. Kadangi Vilniaus universitetas palikėjimo teise valdo 1:2602 ha ploto žemės sklypo dalį, vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinamų patalpų eksploatavimui bus suformuota žemės sklypo dalis, kurios plotas bus nustatytas proporcingai sklype esančių pastatų/patalpų plotui. Su patalpų valdytojų bus sudaryta valstybinio žemės sklypo nuomos sutartis;
- Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kuriame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškomis sąlygomis, bus perleistos naujiems pastatų savininkams.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyviųjų elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvimu ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;

- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3 Ribojančios sąlygos

- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovo atstovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną;
- Vertintojas naudojo užsakovo pateiktus dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų;
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data;
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu;
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą;
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka;
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.

- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kokioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

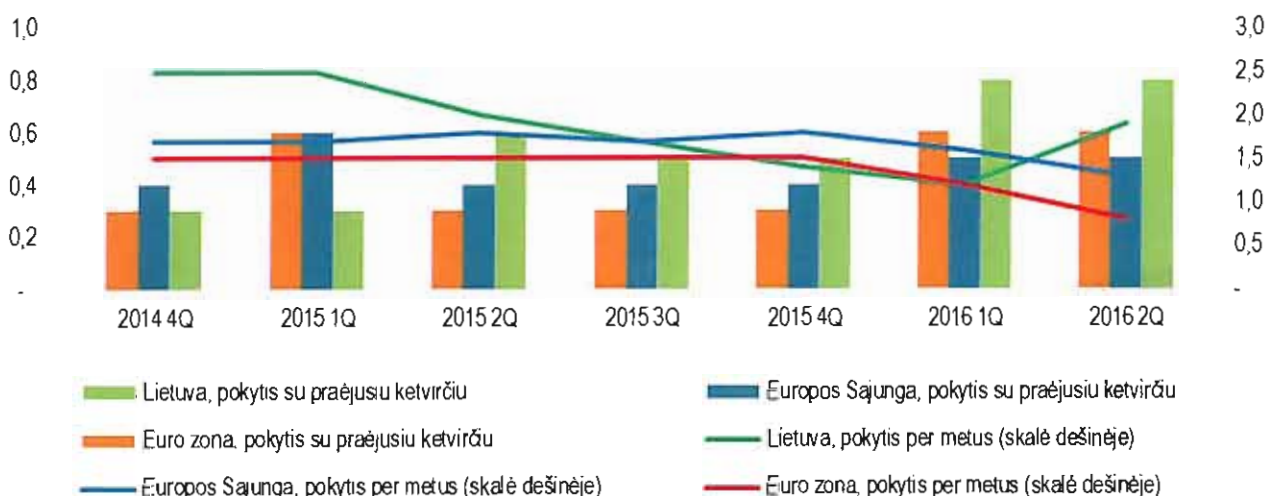
Šiaulių banko Rinkų ir išdo departamento direktorius

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

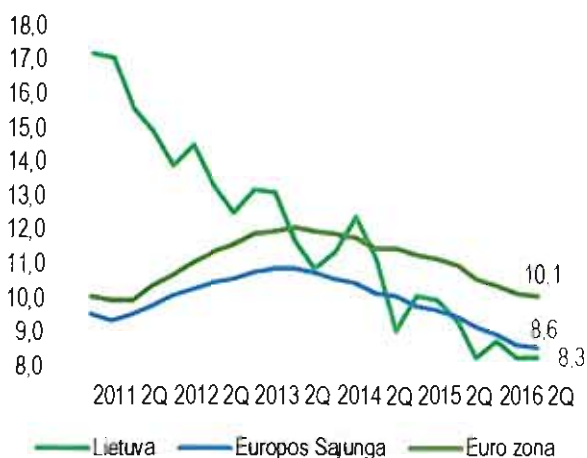
Pasaulio ekonomikos raida tebėra netolygi, tad centriniai bankai toliau ieško efektyvių skatinančios monetarinės politikos sprendimų. Antrąjį šių metų ketvirtį euro zonos ūkis paaugo greičiausiai per paskutinius kelerius metus, tačiau regiono ekonomika šiais metais turėtų ūgtelėti apie 1,5 proc. – spartesnio augimo nesitikima. Didėjantis vidaus vartojimas, skatinamas mažų palūkanų aplinkos, sumažėjusios žaliavų kainos, augančios mažmeninės prekybos pardavimo pajamos – faktoriai leidžiantys prognozuoti tolimesnį euro zonos ekonomikos stabilų augimą. Vis dėlto yra ir ūkio lėtėjimo ženklų: nepakankamas investicijų augimas, nemažėjantis valstybių įsiskolinimo lygis ar blogėjantys verslo apklausų rezultatai. Riziką euro zonos ekonomikos augimo perspektyvoms kelia ne tik kelerius metus jau sprendžiami, bet ir nauji geopolitiniai įvykiai ar veiksniai – numatomas Jungtinės Karalystės pasitraukimas iš Europos Sąjungos, euro zonos bankų sektoriaus „svyruojantis“ stabilumas ar JAV prezidento rinkimai.

Išlaidų metodu įvertinto realiojo BVP kaita, proc.



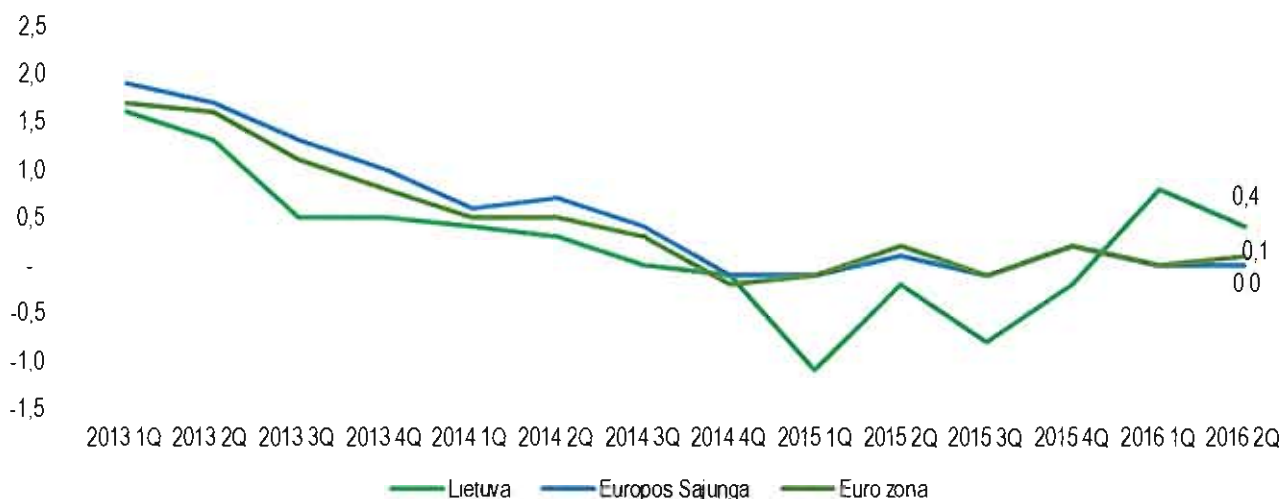
Šaltinis: Bloomberg

Lietuvos ekonomikos tendencijos šių metų pirmąjį pusmetį nenuvylė. Ūkis ūgtelėjo 2,5 proc. metiniu tempu. Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui bei užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Mažėjant palūkanoms už paskolas, augs ir namų ūkių disponuojamosios pajamos. Trumpuoju laikotarpiu neigiamai vartotojų lūkesčius paveiks svaro, silpnėjančio euro atžvilgiu, įtaka gaunamoms pajamoms iš Jungtinės Karalystės. Dar didesnę poveikį Lietuvos ūkis jus prasidėjus realiam Jungtinės Karalystės išstojimui iš ES. Įvertinus galimą neigiamą išorės veiksnių įtaką, Lietuvos BVP augimas neturėtų viršyti 2,5 proc. augimo šiais metais.

Vidutinis nedarbo lygis, proc.**Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis Lietuvoje (be individualių įmonių), proc.**

Šaltinis: Bloomberg, Lietuvos statistikos departamentas

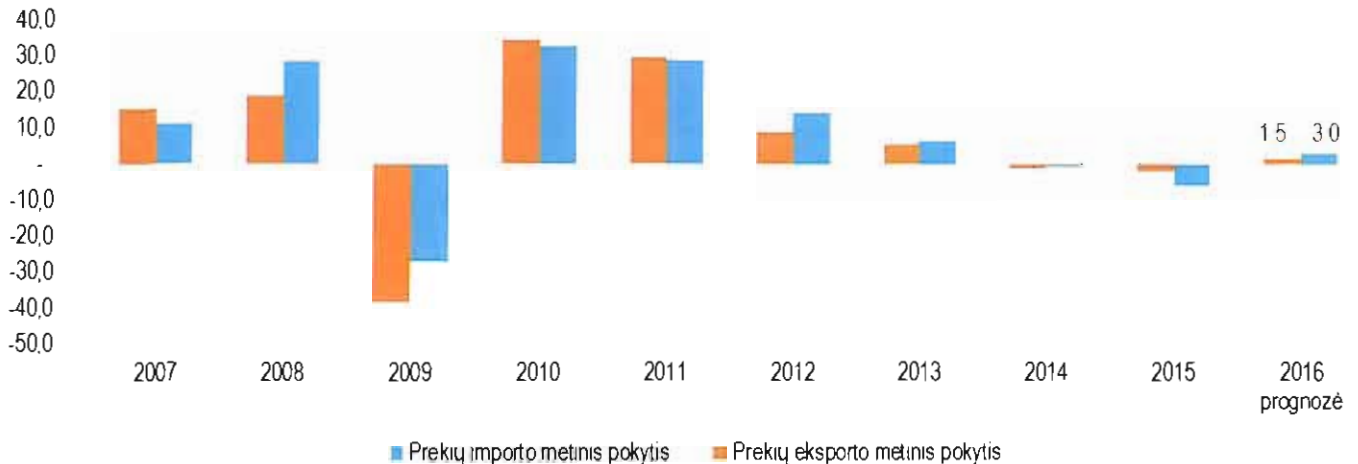
Pernai vidutinės prekių ir paslaugų kainos mažėjo, tačiau šiais metais grįžo teigiama metinė infliacija. Pirmąjį ketvirtį ji siekė 0,8 proc., o antrąjį – sulėtėjo iki 0,4 proc. Prognozuojamos žaliavų kainų tendencijos išlieka palankios vartotojams, bet, grįžusios į prieš metus buvusį lygį, bendro kainų lygio žaliavų kainos taip stipriai nebemažins. Kaip ir pernai, vartotojai pastebi didžiausius kainų šuolius paslaugų sektoriuje. Tai lemia pagrindinis BVP variklis – didėjanti vidaus paklausa. Tikėtis nedidelės teigiamos infliacijos Lietuvoje leidžia ir prognozuojama maža infliacija euro zonoje. Įvairios institucijos 2016 m. numato teigiamą, tačiau artimą nuliui infliaciją euro zonoje. Lietuvoje vartotojų optimizmą turėtų mažinti didėjančios kainos, nors infliacijos lygis šiais metais sieks tik iki 1,0 proc.

Vidutinė metinė infliacija, proc.

Šaltinis: Bloomberg

Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas. Eksporto, nukreipto į Rytus, padėtis tapo gana stabili. Labai sumažėjusi 2015 m. (krito trečdaliu), dabar eksporto į Rusiją vertė iš esmės nesikeičia. Dėl vis dar galiojančių prekybos ribojimų prekių ir paslaugų eksporto potencialas į šią šalį bus labai ribotas. Metų pradžioje buvo tikimasi, kad palankesnė tarptautinė aplinka turėtų gerinti eksporto į ES ar kitas Vakarų šalis rodiklius. Tačiau persiorientavimas nėra toks greitas, todėl tikėtina, kad palaipsniui atsigaunantis eksportas nepajėgs nustebinti ir stipriai paspartinti Lietuvos ekonomikos plėtros 2016 metais.

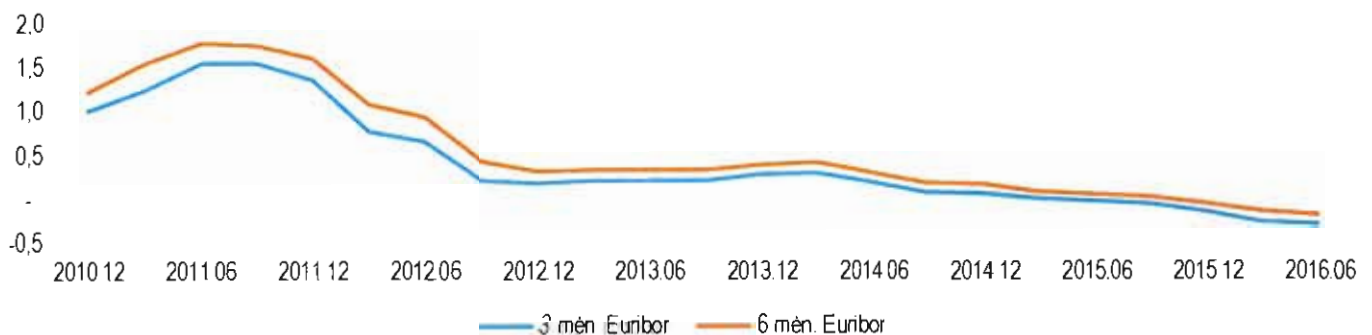
Prekių eksporto ir importo metiniai pokyčiai, proc.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

Europos centrinis bankas tęsia skatinamąją pinigų politiką – ECB sumažino palūkanų normas iki naujų rekordinių žemumų bei ėmėsi didesnės apimties papildomų priemonių, skatinančių infliacijos ir jos lūkesčių tendencijų pokytį bei tvaraus euro zonos šalių ūkio augimą. Tokia ECB pinigų politika prisideda prie to, kad pastaruoju metu įmonės ir namų ūkiai turi daugiau ir paprastesnių galimybių finansuoti veiklą ir vartojimą. Lietuvoje per paskutinius kelerius metus naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma sumažėjo apie 0,5 proc. Ateities lūkesčiai dėl žemų palūkanų aplinkos skatins bankų klientus prisiimti naujų finansinių įsipareigojimų; bankų paskolų portfelis šiais metais, tikėtina, didės bent 3,5 proc. (2015 m. didėjo 2,4 proc.).

3 ir 6 mėn. Euribor nuo 2011m., proc.



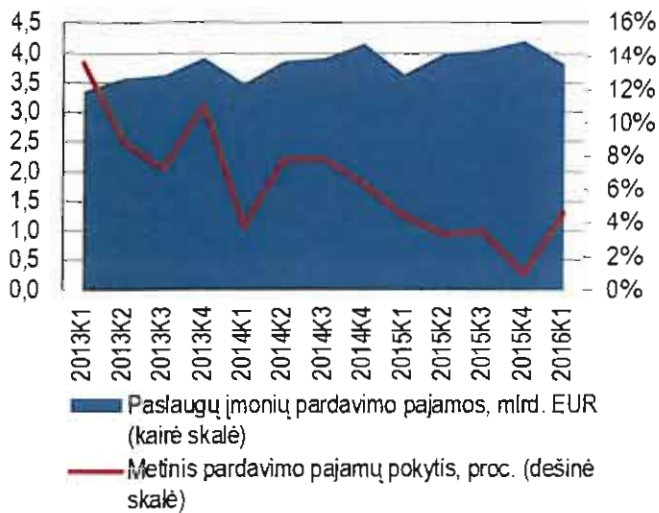
Šaltinis: Bloomberg

Arnoldas Antanavičius
UAB „Inreal“ Investicijų ir analizės departamento vadovas

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2016 metų pradžioje paslaugų sektorius išlaikė augimo tendenciją, tačiau bendras šio sektoriaus pajamų augimas, lyginant su ankstesniais metais, yra gerokai sulėtėjęs – tesiekia vidutiniškai 2-4 proc. kiekvieną ketvirtį. Visgi, paslaugų įmonių pasitikėjimo rodiklis 2016 metų pirmąjį pusmetį išliko teigiamas bei vienas geriausių per keletą metų. Todėl nenuostabu, kad paslaugų sektoriuje sparčiai augo darbo vietų skaičius. Remiantis statistikos departamento duomenimis, per paskutinius penkerius metus darbuotojų skaičius paslaugų sektoriuje Lietuvoje padidėjo beveik 72000. 2016 metų pirmąjį ketvirtį darbuotojai šiame sektoriuje sudarė apie du trečdalius visų darbuotojų šalyje. Akivaizdu, kad šiuo metu paslaugų sektorius yra vienas pagrindinių šalies ekonomikos variklių, kuriantis ne tik naujas darbo vietas, bet ir modernių verslo centrų paklausą.

Paslaugų sektoriaus įmonių pajamų ir jų kitimo dinamika Lietuvoje, mlrd. EUR



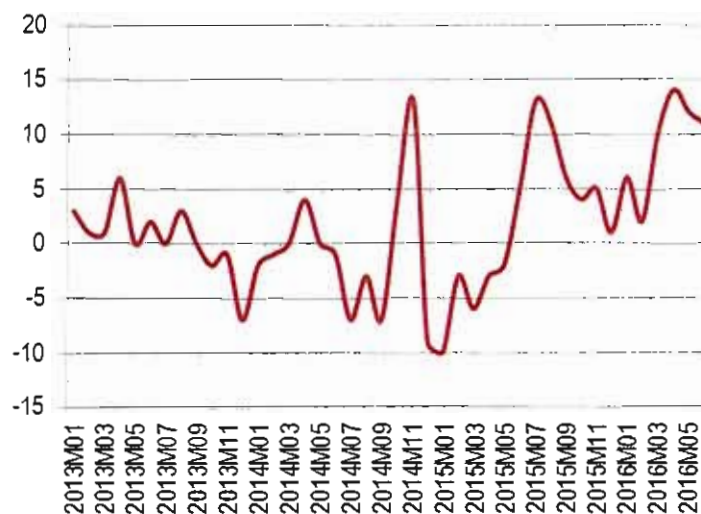
Šaltinis: Statistikos departamentas

Darbuotojų pasiskirstymas pagal sektorius, 2016 K1



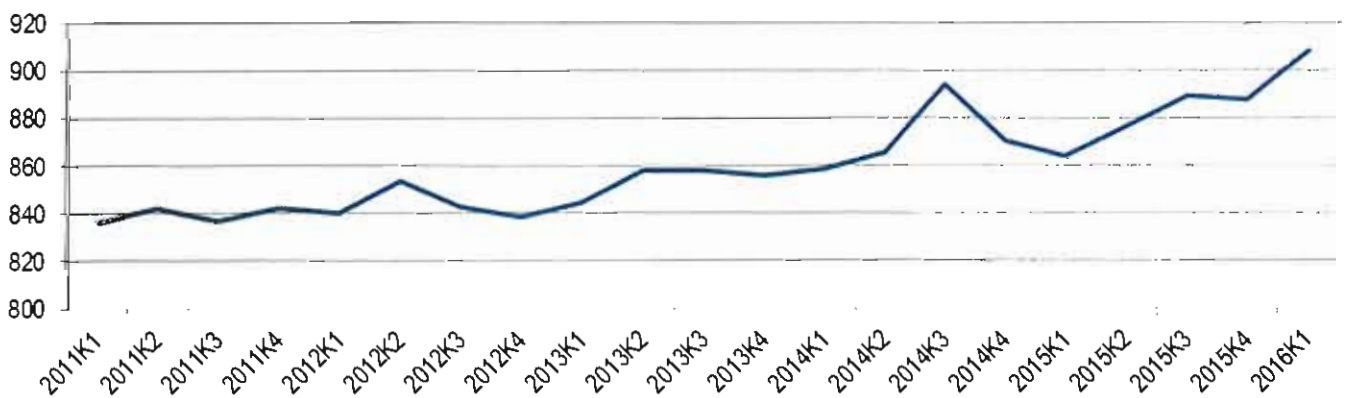
Šaltinis: Statistikos departamentas

Paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



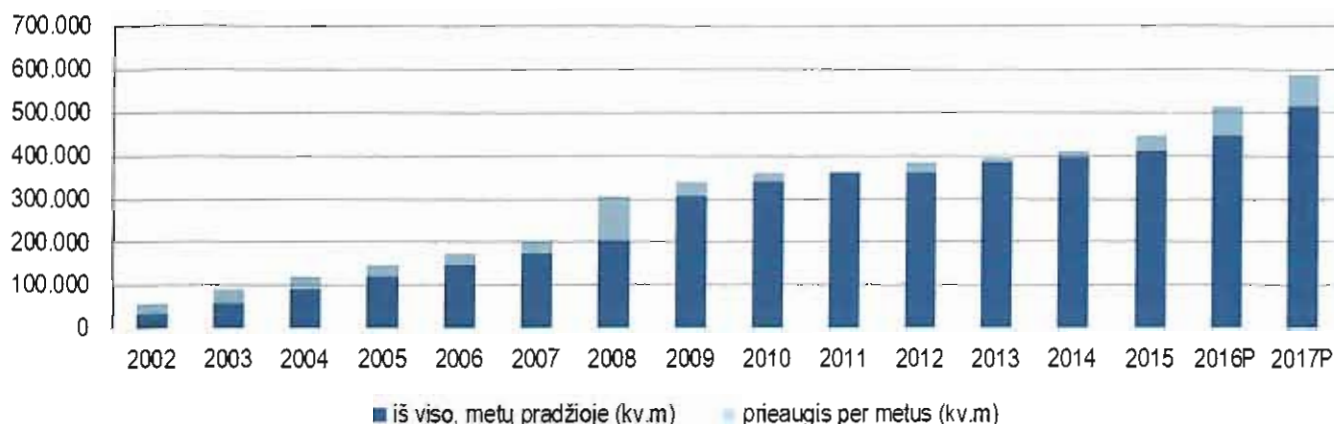
Šaltinis: Statistikos departamentas

Paslaugų sektoriuje dirbančių gyventojų skaičius Lietuvoje, tūkst.



Šaltinis: Statistikos departamentas

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje, kv.m



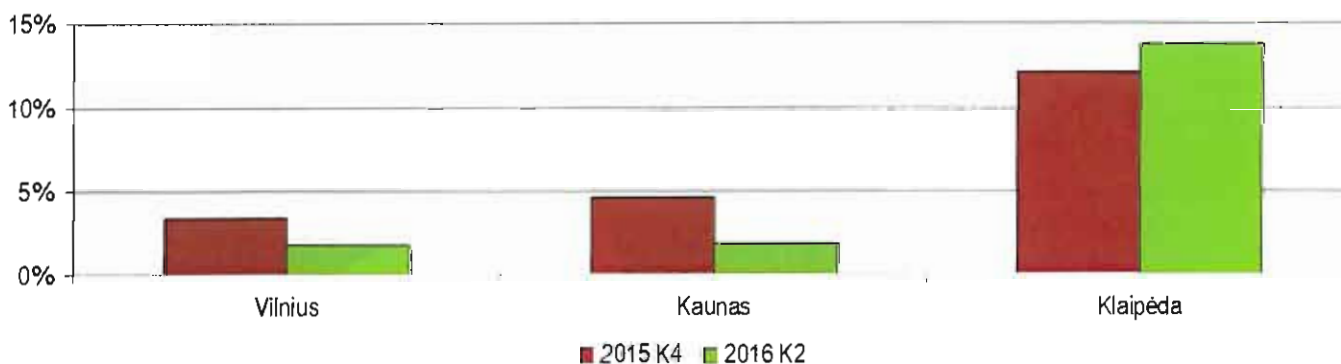
Šaltinis: Inreal

Kaip įprasta, 2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimties verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158240 kv.m nuomojamo ploto. Nepaisant to, kad paklausa moderniems verslo centrams sostinėje išlieka stipri, toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį vakansijų rodiklis Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Laisvų plotų mažėjo visuose segmentuose. Vis dėlto, vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. Labiau sunerimti reikėtų 2017 metais, kada rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną greičiausiai bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau. Sąlygos naujiems verslo centrams atsirasti Vilniuje bus vis mažiau palankios.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų statybos, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9900 kv.m. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje laikinojoje sostinėje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc. Laisvų plotų mažėjo tiek B1, tiek ir B2 segmentuose, todėl galima daryti prielaidą, kad laikinojoje sostinėje paklausa moderniems biurams dar nėra patenkinta.

Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



Šaltinis: Inreal

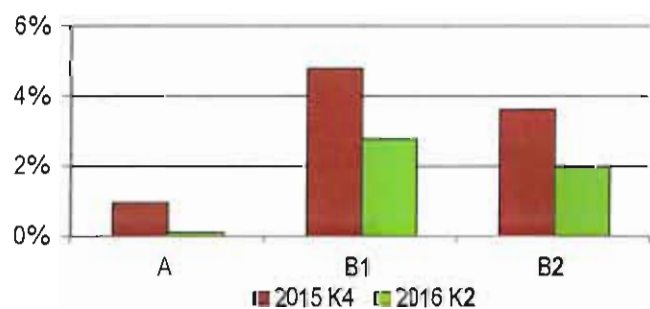
2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas vienas nedidelis verslo centras, modernių biurų rinką papildęs maždaug 2000 kv.m nuomojamo ploto. Tiesa, bendras vakansijų lygis uostamiestyje siekė net 13,8 proc. ir per pusmetį, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo – 1,6 proc. Sąlygos naujiems verslo centrams Klaipėdoje atsirasti šiuo metu nėra palankios.

2016 I pusm. statomi verslo centrai didmiesčiuose

Verslo centras	Miestas	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymo data
Quadrum (North ir East)	Vilnius	A	33100	2016 K3
City	Vilnius	B1	18500	2016 K3
Hall 2	Vilnius	A	8000	2016 K4
135	Vilnius	B1	8400	2016 K4
Narbuto VC	Vilnius	A	4280	2017 K1
Duetto	Vilnius	B1	8000	2017 K1
Delta	Vilnius	B1	21600	2017 K1
Pentagon	Vilnius	B1	13600	2017 K1
Park Town	Vilnius	A	7800	2017
Saltoniškių VC	Vilnius	A	9000	2017
Baltijos Gildija VC	Vilnius	A	9900	2017
Burė 3	Vilnius	A	13000	2018
Hall 3	Vilnius	A	3000	2018
			158240	
Pramonės 4E	Kaunas	B1	2000	2016 K3
Prospekto verslo parkas (A-B)	Kaunas	B1	3300	2016 K3
Partizanų 15A	Kaunas	B1	1650	2016 K3
Ateities 43D	Kaunas	B1	550	2017
Jonavos g. 30	Kaunas	B2	2400	2017
			9900	

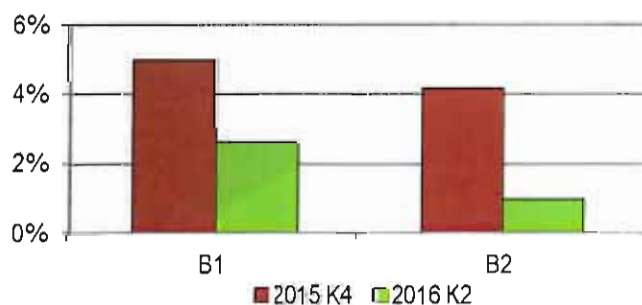
Šaltinis: Inreal

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



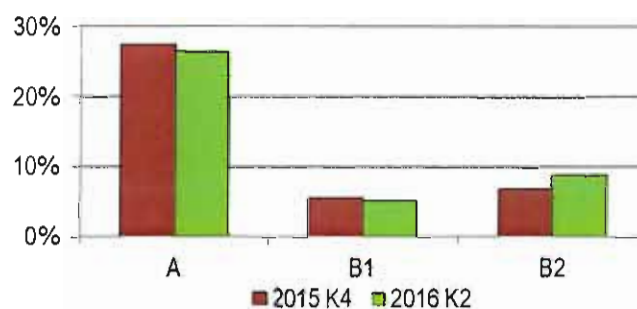
Šaltinis: Inreal

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

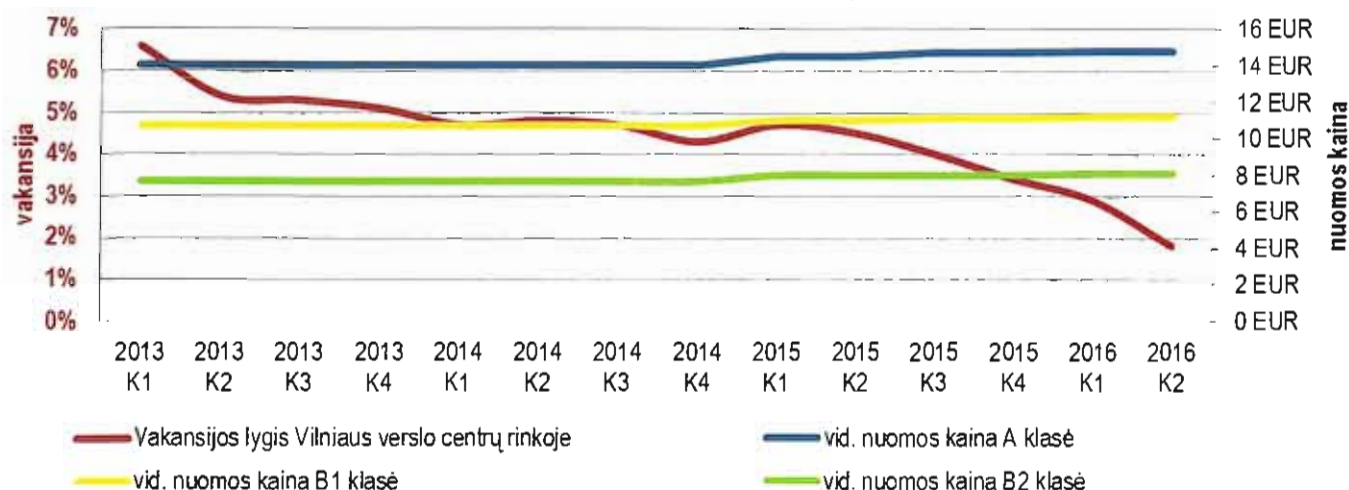
Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

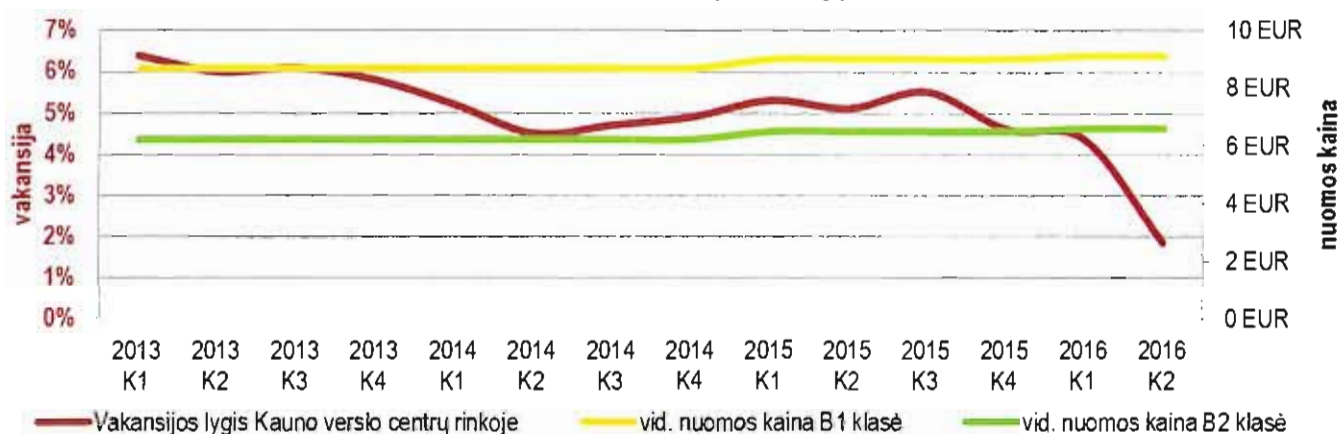
2016 metų pirmąjį pusmetį nuomos kainos didmiesčiuose išliko stabilios. Vilniuje ir Kaune, iš vienos pusės, stipri paklausa mažina laisvų plotų kiekį rinkoje ir didina prielaidas nuomos kainoms augti, tačiau, kita vertus, aktyvi verslo centrų plėtra didina konkurenciją tarp nuomotojų ir amortizuoja galimą kainos kilimą. Klaipėdoje naujų verslo centrų beveik nestatoma, tačiau kol kas neišnuomotų plotų gerokai per daug, kad būtų galima galvoti apie nuomos kainos kilimą, tad 2016 bei 2017 metais šiuose didmiesčiuose modernių biurų nuomos kainos taip pat turėtų išlikti stabilios.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



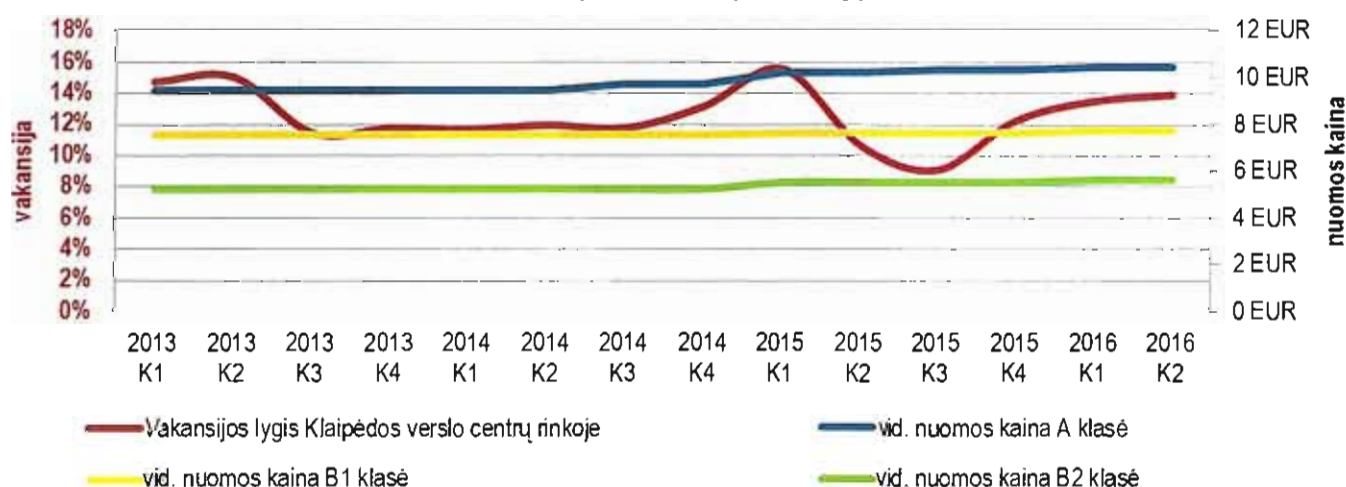
Šaltinis: Inreal

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: Inreal

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: Inreal

3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- a) nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- c) vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas – mokslo paskirties patalpa, esanti valstybiniame žemės sklype, adresu Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Akademijos g. 4, turto apžiūros dieną patalpos buvo neeksploatuojamos, jos pritaikytos administracinei ir mokslo veiklai, įrengti kabinetai, san.mazgai ir kitos pagalbinės patalpos, dalis patalpų yra pritaikyta skaičiavimo mašinų eksploatavimui. Šiose patalpose yra išlikę dalis anksčiau buvusios (patalpose sumontuotos) skaičiavimo technikos įrangos likučių: šildymo, vėdinimo šachtos ir kanalai, elektros tiekimo ir ryšio kabeliai, vandentiekio sistemų vamzdynai.

Vertinamo turto išplanavimas, pastato konstrukcijos, patalpų paskirtis, buvimo vieta, sumontuota inžinierinė įranga, sąlygoja vertintojo nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas esamai paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netiksiingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas

Vertinamas turtas – Mokslo paskirties patalpa, yra Vilniaus miesto Verkių seniūnijoje. Verkių seniūnija yra Vilniaus šiauriniame pakraštyje, į rytus nuo kelio į Molėtus. Seniūnijai priklauso Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Visoriai, Verkiai, Naujieji Verkiai, Balsiai, Ožkiniai, Staviškės, Didieji Gulbinai, Mažieji Gulbinai, Naujaneriai, Pagubė, Sakališkės, Bireliai. Seniūnijoje yra regioninis parkas, Balsio ir Gulbino ežerai, Verkių miškas, daug kolektyvinių sodų, Visorių kareivinės, Santariškių klinikos. Šaltinis: http://lt.wikipedia.org/wiki/Verki%C5%B3_seni%C5%ABnija. Žiūrėta. 2016-07-27.

Aplinkinėje vietovėje vyrauja, naujos statybos daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai, administracinės ir gamybinės paskirties pastatai. Artimiausiai vidurinė mokykla - Vilniaus Jeruzalės vidurinė mokykla yra už 1,1 km. Kitos mokymo įstaigos aplinkinėje vietovėje: 1,9 km – Vilniaus Šv. Juozapo kunigų seminarija; 2,2 km. – Mykolo Romerio universitetas. Kitoje gatvės pusėje prekybos centras – „Iki“. 1 - 2 kilometrų spinduliu, nuo vertinamo turto, rasime degalinę, automobilių servisą, medicinos centrą bei klinikas. Patogus susisiekimas visuomeniniu transportu – artimiausia visuomeninio transporto stotelė „Chemijos institutas“ yra už maždaug 100 metrų. Už maždaug 250 metrų yra kelias A14/Molėtų plentas, čia pat yra dar kelios viešojo transporto stotelės.

Vertinamą turtą sudaro: negyvenamoji patalpa - matematikos ir informatikos institutas (u. nr.: 1098-5000-2018:0002), esanti valstybiniame žemės sklype (u.nr. 4400-1985-0921).



Bendras žemės sklypo (u.nr. 4400-1985-0921) plotas yra 1.4336 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Yra sudaryta panaudos sutartis, panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Valdomas plotas - 1.2602 ha. Vertinamoms patalpoms nėra priskirta žemės sklypo dalis, žemės sklypo naudojimosi tvarka taip pat nesudaryta. Kadangi Vilniaus universitetas patikėjimo teise valdo 1.2602 ha ploto žemės sklypo dalį, vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinamų patalpų eksploatavimui bus suformuota žemės sklypo dalis, kurios plotas bus nustatytas proporcingai sklype esančių pastatų/patalpų plotui. Su patalpų valdytojų bus sudaryta valstybinio žemės sklypo nuomos sutartis. Sklypas yra netaisyklingo daugiakampio formos, reljefas – sąlyginai lygus. Sklype yra pastatyti du sublokuoti pastatai. Neužstatytoje sklypo dalyje yra suformuoti šaligatviai ir praejimo takai, šalia vieno iš pastatų yra asfaltuota aikštelė, ties įvažiavimu į ją pastatytas kelio užkardas. Didžioji (neužstatyta) sklypo dalis – užsėta veja. Sklypas neaptvertas. Komunikacijos sklype: komunalinio vandentiekio ir kanalizacijos sistemos, šilumos tinklai, elektros tinklai, dujotiekio tinklai, ryšio tinklai.

Vertinama negyvenamoji patalpa - matematikos ir informatikos institutas (u.nr. 1098-5000-2018:0002) yra 1985 metais statytame pastate, plane pažymėtame indeksu 2C3b. Pastatas yra trijų aukštų, vertinamos patalpos išsidėsčiusios rūšio, pirmajame ir antrajame aukštuose. Bendras patalpų plotas yra 3726.71 kv.m, iš jų rūšio plotas 1427,34 kv.m. Pagrindinė patalpų naudojimo paskirtis: Mokslo. Turto apžiūros dieną nedidelė dalis patalpų buvo naudojama sandėliavimui, likusios patalpos buvo nenaudojamos, dalis komunikacijų (šildymas ir vandens tiekimas) buvo atjungta. Rūšio ir dalyje pirmo aukšto patalpų yra sumontuota anksčiau buvusios (patalpose sumontuotos) skaičiavimo technikos įrangos likučiai: šildymo, vėdinimo šachtos ir kanalai, elektros tiekimo ir ryšio kabeliai, vandentiekio sistemų vamzdynai. Antrajame aukšte yra įrengtos administracinės patalpos, yra keturios elektroninių skaičiavimo mašinų salės. Pastato konstrukcijos: pamatai – betono; sienos – surenkamos g/b konstrukcijos; perdengimai – gelžbetoniniai; stogas – sutapdintas, dengtas ruļonine danga, išorės apdaila – surenkamos g/b konstrukcijos. Vidaus apdaila [vairialypė: grindys – betonas, pvc danga, kompozitinės aliuminio plokštės, laminuotos medžio plaušo plokštės, keraminės plytelės ir kt.; sienos - dažyta, betonas, dekoratyvinės metalo plokštės, keraminės plytelės ir kt.; lubos – dažyta, betonas, dekoratyvinės metalo plokštės, pakabinamos „Armstrong“ tipo konstrukcijos. Durys – metalo (aliuminio) konstrukcijų, medinės skydinės ir kt. Langai – dalis plastiko konstrukcijų su stiklo paketais, dalis aliuminio konstrukcijų su paprastu stiklu. Komunikacijos ir inžinierinė įranga: (turto apžiūros dieną veikusios) elektros įvadas ir instaliacija, patalpose yra krovinis liftas.

Vertinamų patalpų (u.nr. 1098-5000-2018:0002) fragmentai:



Pastato, kuriame yra patalpos, ir gretimybų fragmentas



Pastato, kuriame yra patalpos, ir gretimybų fragmentas



Pastato, kuriame yra patalpos, ir gretimybų fragmentas



Pastato, kuriame yra patalpos, ir gretimybų fragmentas



Rūsio patalpų fragmentas



Rūsio patalpų fragmentas



Rūsio patalpų fragmentas



Rūsio patalpų fragmentas



Pirmo aukšto patalpų fragmentas



Pirmo aukšto patalpų fragmentas



Laiptinės fragmentas



Laiptinės fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas



Antro aukšto patalpų fragmentas

Antro aukšto patalpų fragmentas

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Mažas sklypo užstatymas, yra galimybė plėstis;
- Geras susisiekimas tiek viešuoju, tiek individualiu transportu;
- Teritorijoje yra vietos automobilių parkavimui.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Didelei daliai patalpų reikalingas remontas;
- Patalpose pasenusios inžinerinės komunikacijos, sąlyginai didelės patalpų eksploatacinės išlaidos.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Valstybinio žemės sklypo (ant kurio yra vertinamas turtas) individualūs požymiai ir kiti duomenys				
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha
Žemės sklypas/Kita (Visuomeninės paskirties teritorijos)	4400-1985-0921	0101/0008:1193 Vilniaus m. k.v.	44/1327809	1.4336
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus			
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555			
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Registravimo pagrindas	Apskrities viršininko įsakymas, 2009-09-28, Nr. 2.3-15433-(01)			
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927. Įrašas galioja: Nuo 2010-07-01			
Kitos daiktinės teisės	Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0.0919 ha; Servitutas - teisė aplarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0.0437 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0.0437 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0.0919 ha			
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos sutartis, 2009-11-04, Nr. K01/2009-80; Susitarimas, 2011-05-03, Nr. KS49146/BD-40000-935. Panaudos gavėjas: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810, plotas – 1.2602 ha, terminas nuo 2009-11-04 iki 2085-11-04			
Žymos	Įrašų nėra			
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	IX. Dujotiekių apsaugos zonos, plotas 0.16 ha; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, plotas: 0.84 ha; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas: 0.95 ha; I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas: 0.23 ha; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas 0.46 ha			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas naujas (daikto registravimas). Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma). UAB "INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI" FILIALAS "INŽINERINĖ GEODEZIJA", a.k. 122613697			
Registro pastabos ir nuorodos	Įrašų nėra			

Žemės sklypo planas



Sklypo reljefas	Sąlyginai lygus
Gerovė	Neužstatytoje sklypo dalyje yra suformuoti šaligatviai ir praėjimo takai, šalia vieno iš pastatų yra asfaltuota aikštelė, ties įvažiavimu į ją pastatytas kelio užkardas. Didžioji (neužstatyta) sklypo dalis – užsėta veja. Sklypas neaptvertas.

Patalpų individualūs požymiai ir kiti duomenys

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris, žymėjimas plane	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Negyvenamoji patalpa - Matematikos ir informatikos institutas/ Mokslo	1098-5000-2018:0002	10/82443	1985	3726.71	Visas (1/1)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Registavimo pagrindas	Priėmimo - perdavimo aktas, 1985-12-23, Nr. 339p; Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis, 1992-11-23, Nr. 1148.				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810. Pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97 2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217 2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217				
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas NIJOLĖ SAVUKAITĖ, gim. 1975-01-08, plotas 18.06 kv.m, terminas nuo 2014-10-24 iki 2016-07-19. Nuomininkas TEO LT, AB, a.k. 121215434, terminas 38.47 kv. M, terminas nuo 2011-08-01 iki 2016-05-30.				
Žymos	Irašų nėra				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Irašų nėra				
Registro pastabos ir nuorodos	Irašų nėra				
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.				
Inžinerinės komunikacijos ir įranga	Elektrės įvadas ir instaliacija, komunalinio vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai ir sistema, centrinio šildymo iš centralizuotų sistemų įvadas ir sistema, patalpų vėdinimo sistema, priešgaisrinės ir patalpų apsaugos signalizacijos, priešgaisrinio vandentiekio sistemos.				
Pastatų konstrukcijos, vidaus apdaila ir komunikacijos	Žiūr. ataskaitos prieduose				

Turto charakteristika:

• Pamatai:	Gelžbetoniai	• Išorinės sienos:	Surenkamos g/b konstrukcijos
• Vidinės pertvaros:	Plytų mūras, gipso kartono konstrukcijos ir kt.	• Perdengimai:	Gelžbetoninės perdangos
• Stogas:	Sutapdintas, denglas rulonine danga	• Langai:	Dalyje patalpų plastiko rėmo konstrukcijų su stiklo paketais; dalyje patalpų aliuminio konstrukcijų su parastu stiklu
• Vidaus durys:	Medinės sklydinės, plastiko ir aliuminio konstrukcijų ir kt.	• Įėjimo durys:	Medinės sklydinės, plastiko ir aliuminio konstrukcijų ir kt.
• Išorinė apdaila:	dekoratyvinis tinkas, dažai	• Kitos nepažymėtos detalės:	nėra

<i>Vidaus apdaila:</i>	
<i>Sienų apdaila:</i>	Tinkas, dažai, keraminės plytelės ir kt;
<i>Lubos:</i>	Pakabinamos „Amstrong“ tipo konstrukcijos su integruotais šviestuvais, pakabinamų konstrukcijų aliuminio joustos, dažyta ir kt.
<i>Grindų medžiaga:</i>	Teraco betonai, pvc dangos, keraminės plytelės, metalo plokštės ir kt.
<i>Patalpų eksplikacija:</i>	Žiūrėti ataskaitos prieduose
<i>Kita inžinerinė įranga:</i>	Patalpų vėdinimas – kondicionavimas, patalpų apsaugos ir priešgaisrinė signalizacija
<i>Komunikacijos:</i>	• <i>Šildymas:</i> Miesto tinkle, turto apžiūros dieną buvo atjungtas, dalis radiatorių demontuota
	• <i>Kanalizacija:</i> Miesto tinklą
	• <i>Vandentiekis:</i> Miesto tinkle, turto apžiūros dieną buvo atjungtas
	• <i>Elektra:</i> Yra
	• <i>Dujos:</i> nėra

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas

Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste įvykusius mokslo paskirties pastatų/patalpų pirkimo-pardavimo sandorius.

Dauguma parduotų objektų ženkliai skiriasi plotu (yra ženkliai mažesnio ploto, iki 100-200 kv.m.) ir kitomis individualiomis savybėmis (yra pritaikyta vaikų darželiams). Didelio ploto mokslo paskirties palyginamųjų sandorių buvo registruota tik vienas (žiūr. lentelę apačioje), tačiau ir jis nėra tinkamas, kadangi yra komplekse su kitais objektais.

Data	Pardavimo kaina, Eur	Adresas	Objekto pavadinimas	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m.	Statybos metai
2014-01	175220	Vilnius Polocko g. Nr. 1..10	Pastatas	Mokslo	1993,26	1940
			Pastatas	Garažų	54,8	1972
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	19,53	1940
			Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai		1940

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

SANDORIŲ PAIEŠKA

Paieškos kriterijai: NT tipas: Negyvenamieji statiniai Paskirtis: Mokslo, Plotas: nuo 1000m² iki 20000m²; Sandorio data: nuo 2013-08 iki 2016-07, Savivaldybė: Vilniaus m. sav.

Tipas ir paskirtis	Adresas	Įsigytas (bendras) plotas	Statybos data
1. Sandorio data: 2014-01			
Eksperimentinis korpusas: Mokslo	Vilnius Polocko g. Nr. 1-10	1993,26 (1993,26)	1940
Garažas: Garažų	Vilnius Polocko g. Nr. 1-10	54,8 (54,8)	1972
Butas: Gyvenamoji (butų)	Vilnius Krievų g. Nr. 1-10	19,53 (19,53)	1940

Visą sąrašą (1) | krepšelį

<http://www.ntsandoriai.lt/lt/sandoriu-paieska/results.html>, 2016-07-27

Atsižvelgiant į tai, kad užfiksuotų sandorių skaičius yra nepakankamas, šiuo vertinimo atveju, lyginamasis metodas buvo netaikytas.

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 kitą, 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:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

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:

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

Pajamų metodas

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

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

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

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje mokslo paskirties patalpos/pastatai dažnai yra nuomojami ir vertinamas turtas gali teikti pajamas, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie panašių pastatų/patalpų nuomos kainas, užimtumą, išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju buvo taikomas.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5 metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai ¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai

Taikytos formulės ir skaičiavimo seka

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirinko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas euras šiandien yra vertingesnis už vieną eurą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai grąžos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

eurą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai [manoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

GP_n - metinės grynosios pajamos;

BP – bendrosios pajamos;

VI – veiklos išlaidos.

Skaiciuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E + D)} + k_d \times \frac{D}{(E + D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;

k_e – nuosavo kapitalo kaštai;

k_d – skolino kapitalo kaštai;

E - nuosavas kapitalas;

D – skolintas kapitalas.

Skaiciuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

OV_n - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

GP_n - metinės grynosios pajamos;

KN - kapitalizavimo norma.

Kapitalizavimo norma apskaičiuojama pagal šią formulę:

$$KN = \text{diskonto norma} - \text{paskutinių prognozuojamų metų augimo koeficientas}$$

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė kapitalo grąžos rinkos vertė apskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Grynųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);
- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuojama esama ir istorine informacija apie Vilniaus miesto mokslo paskirties pastatų/patalpų rinką bei vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynųjų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data.
- Rinkoje ūpinėse nuomos sutartyse nuomos mokesčio kitimo didėjimas dažniausiai siejamas su konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis) pateikiamas 5.4.1 lentelėje. Finansų ministerijos pateikiamos prognozės trejiems metams, vertintojas daro prielaidą, kad penktais metais išliks toks pats suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis išliks kaip ir ketvirtais metais.

5.5.1 lentelė

Rodiklio pavadinimas	2015	2016	2017	2018	2019
			pagal prognozę		
1. BVP defliatorius	104	111	110	113	113
2. Išamonių kainų indeksas (iš viso)	108	107	110	113	113
3. Paslaugų kainų indeksas (iš viso)	104	104	104	104	104
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	103	100	100	-	-
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	100	100	-	-	-
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	100	100	100	-	100
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	107	107	107	107	107

Šaltinis: http://www.finmin.lt/web/finmin/aktualus_duomenys/makroekonomika, žiūrėta 2016-07-27

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir objekto savininkas vadovausis mokslo/administracinės paskirties patalpų rinkoje priimtiniomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;

- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynųjų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data;

- Periodo pabaigoje (5-ais metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

Pajamų bazės pasirinkimo ir patalpų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (pastatų/patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į pastato dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už patalpų nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Pajamų kilimo tendencijų prognozavimas atliekamas remiantis prognozuojamu suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokyčiu (vidutinis metinis).

Atliekant patalpų nuomos kainų prognozę buvo nagrinėti VĮ Registrų centras registruoti analogiškų patalpų nuomos sandoriai, pasiūloje esantys mokslo paskirties patalpų nuomos pasiūlymai, taip pat konsultuotasi su UAB „Inreal“ komercinio turto pardavimu bei nuoma užsiimančiais brokeriais. Vilniaus mieste įvykė ir VĮ Registrų centras duomenų bazėje užregistruoti mokslo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai pateikti žemiau esančioje 5.4.2 lentelėje:

Mokslo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai

5.4.2 lentelė

Sand. Data	Nuomos kaina, Eur/kv.m/mėn	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas, kv.m.	Įsigytas plotas, kv.m	Statybos/Rekonstr. metai
2016-04	0,3	57.15	Vilniaus m. sav., Vilnius, J. I. Kraševskio g. Nr. 1..10	Mokomosios dirbtuvės	Mokslo	314,17	314,17	1964
2016-03	7,61	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	249,72	2013
2016-03	3,333	57.69	Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	271,43	1972/2011
2016-01	0,29	57.69	Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	225,5	1972/2012
2016-01	0,29	57.69	Vilniaus m. sav., Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	225,5	1972/2013
2016-01	3,38	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	266,56	2013
2016-01	3,3764	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	266,56	2013
2015-08	0,04	57.7	Vilniaus m. sav., Vilnius, T. Kosciuškos g. Nr. 10..20	Gimnazija	Mokslo	6965,45	6965,45	1987/2001
2015-07	1,12	57.54	Vilniaus m. sav., Vilnius, Didlaukio g. Nr. 40..50	Mokykla	Mokslo	9048,49	391,58	1985
2015-05	0,29	57.29	Vilniaus m. sav., Vilnius, Moksleivių g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	823,62	286,42	1966
2015-05	0,29	57.29	Vilniaus m. sav., Vilnius, Moksleivių g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	823,62	286,42	1966
2015-01	6,83	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	1274,6	2013
2014-10	491,66	57.14	Vilniaus m. sav., Vilnius, J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo įstaiga	Mokslo	8679,39	253,91	1956
2014-09	2,90	57.14	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pakalnės g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	2077,15	210	1940
2014-09	2,9	57.14	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pakalnės g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	2077,15	210	1940
2014-08	27,00	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	244,8	2013
2014-08	3,16	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	3789,01	3789,01	1987/2008
2014-07	8,76	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	339,37	2013
2014-06	7,80	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	389,9	2013
2014-06	7,7966	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	389,9	2013
2014-05	2,49	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2118,6	349,04	1940/1987
2014-04	2,33	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	205,42	1940/1993
2014-04	2,46	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	218,4	1940/1994
2014-04	2,46	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	218,4	1940/1995
2014-04	2,31	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2118,6	235,86	1940/1987
2014-04	2,26	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181,25	458,48	1940/1993
2014-04	2,75	57.4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2118,6	2118,6	1940/1987
2016-04	2,61	57.14	Vilnius, J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo įstaiga	Mokslo	8679,39	20,58	1956
2016-04	2,10	57.54	Vilnius, Ateities g. Nr. 20..30	Mykolo Romerio universitetas	Mokslo	19403,47	60,48	1982
2016-03	4,34	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	56,28	1972
2016-02	3,00	57.83	Vilnius, Saulėtekio al. Nr. 1..10	Mokslo įstaiga su valgykla	Mokslo	6251,16	32,09	1980
2016-02	3,41	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	3670,36	188,94	1957
2016-01	0,29	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	225,5	1972
2015-12	2,70	57.69	Vilnius, Šilo g. Nr. 20..30	Amatų mokykla	Mokslo	813487	16,45	1959
2015-12	2,70	57.69	Vilnius, Šilo g. Nr. 20..30	Amatų mokykla	Mokslo	813487	25,68	1959
2015-12	1,28	57.7	Vilnius, T. Kosciuškos g. Nr. 10..20	Gimnazija	Mokslo	6965,45	173,04	1960
2015-12	2,58	57.5	Vilnius, K. Kalinausko g. Nr. 1..10	Mokomasis korpusas	Mokslo	4482,57	193,4	1910

Sand. Data	Nuomos kaina, Eur/kv.m/mėn	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas, kv.m.	Isigytas plotas, kv.m	Statybos/Rekonstr. metai
2015-10	2,97	57.63	Vilnius, Žaliųjų Ežerų g. Nr. 40..50	Institutas	Mokslo	1993,49	481,14	1940
2015-09	4,48	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543,69	81,54	1972
2015-08	8,22	57.83	Vilnius, Valakupių g. Nr. 1..10	Mykolo Romerio universitetas	Mokslo	1270316	123,48	1987
2015-05	2,86	57.69	Vilnius, Šilo g. Nr. 20..30	Amatų mokykla	Mokslo	813487	143,17	1959
2015-04	2,50	57.58	Vilnius, Akademijos g. Nr. 1..10	Institutas	Mokslo	8096,14	331,17	1982
2015-03	3,63	57.29	Vilnius, V. A. Graičiūno g. Nr. 1..10	Laboratorijos patalpos	Mokslo	4751,77	651,56	1992-2002
2014-12	2,58	57.5	Vilnius, K. Kalinausko g. Nr. 1..10	Mokomasis korpusas	Mokslo	4482,57	193,84	1910-1940
2014-10	1,94	57.14	Vilnius, J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo įstaiga	Mokslo	8679,39	253,91	1956
2014-06	2,70	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	įstaiga	Mokslo	2181,25	136,93	1940
2014-05	3,45	57.6	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	įstaiga	Mokslo	162,62	162,62	1940
2014-04	2,35	57.14	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	įstaiga	Mokslo	2181,25	154,54	1940
2014-04	2,33	57.13	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	įstaiga	Mokslo	79776	198,03	1940
2014-04	2,60	57.12	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	įstaiga	Mokslo	79776	203,74	1940
2014-04	2,46	57.10	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	įstaiga	Mokslo	2181,25	218,4	1940
2014-03	2,60	57.15	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	įstaiga, nebaigta rekonstruoti, baigtumas 62proc.	Mokslo	872,21	872,21	1940
2014-01	5,70	57.58	Vilnius Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189,44	2027,22	2013
2013-10	2,70	57.14	Vilnius J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo įstaiga	Mokslo	8679,39	148,26	1956
2013-09	0,36	57.6	Vilnius A. Goštauto g. Nr. 10..20	Instituto patalpos	Mokslo	2456,25	2456,25	1965
2013-08	6,66	57.56	Vilnius Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	689946	1729,7	1987

Buvo atsižvelgta į skirtingą patalpų buvimo vietą (toliau nuo Vilniaus miesto centro, lengvai nusakoma vieta, patogus privažiavimas), plotą, išplanavimą (optimalus ir paklausą rinkoje turintis patalpų bendras plotas ir funkcinis patalpų panaudojimas) ir kitus faktorius (šalia patalpų yra vietos automobiliams statyti) įtakojančius turto nuomos kainą.

Vertinamų patalpų prognozuojama nuomos kaina buvo nustatyta remiantis didelio ploto (virš 2000 kv.m), senos statybos (iki 2000 m.), tačiau rekonstruotus (2000-2010 metais), atokiau nuo miesto centro esančiose miesto dalyse įregistruotais mokslo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriais. Atmetus nuomos lyginamuosius sandorius pagal aukščiau išvardintus faktorius, buvo pasirinktas likęs nuomos sandoris Jaruzalės g., t.y. 3,16 Eur/kv.m/mėn.

Metinių pajamų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančioje 5.5.3 lentelėje.

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos

5.5.3 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Negyvenamoji patalpa - Matematikos ir informatikos institutas	3726.71	3,16	11.776	141.217
Bendrosios pajamos, EUR (R):			141.217	

Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms patalpų savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- Nekilnojamojo turto mokestis 0,7 proc. tarifas skaičiuojamas nuo Registrų centras puslapyje pateiktų patalpų mokesinės vertės:
 $683.000 \text{ Eur} \times 0,7 \text{ proc.} = 4.781 \text{ Eur}$

Mokesinės vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalus objekto numeris: 1098-5000-2018.0002 (pvz. 2198-8002-1019-000-4)

Išvalyti Ieškoti Atgal

Unikalus numeris: 1098-5000-2018.0002

Mokesinė vertė: 683000 Eur

http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp, Žiūrėta 2016-07-27

- Kadangi Vilniaus universitetas patikėjimo teise valdo 1.2602 ha ploto žemės sklypo dalį, žemės sklypo nuomos mokestis apskaičiuojamas proporcingai sklype esančių pastatų plotui. Žemės mokestis apskaičiuotas žemiau esančioje lentelėje:

5.4.4 lentelė

Žemės mokesčio skaičiuoklė

Įveskite duomenis žemės sklypo mokesčiui apskaičiuoti:

[Aprašymas](#)

* — šiuos laukus privalote užpildyti

Žemės sklypo paskirties grupė*	Visos kitos paskirtys	?
Žemės sklypo (dalies) plotas hektarais	1.4335	
2012 m. žemės sklypo (dalies) mokesstinė vertė	EUR	?
2013 m. ir vėlesnių metų žemės sklypo (dalies) mokesstinė vertė*	348703	EUR ?
Turimų žemės sklypų mokesčines vertes rasite čia		
Savivaldybė, kurios teritorijoje yra žemės sklypas	Vilniaus m. sav.	
Žemės mokesčio tarifas (procentais)*	0,3	pasirinkti iš sąrašo
Informaciją apie savivaldybių, kurios nustatė žemės mokesčio tarifą pagal žemės vėrcių zonas, teritorijų pasiskirstymą pagal žemės vėrcių zonas rasite čia		
Skaičiuoti		Valyti

2012 m. apskaičiuota žemės sklypo mokesčio suma:

Pereinamuoju laikotarpiu apskaičiuota žemės mokesčio suma:

2013 m.	3612 Lt (1046,11 EUR)
2014 m.	3612 Lt (1046,11 EUR)
2015 m.	1046 EUR
2016 m.	1046 EUR
2017 m.	1046 EUR

2018 ir vėlesniais metais apskaičiuota žemės mokesčio suma (netaikant pereinamojo laikotarpio nuostatų) 1046 EUR

http://www.vmi.lt/cms/zemes-mokescio-skaiciuokle#_48_INSTANCE_ZtqdCg8uBCn0=Default.aspx&_48_INSTANCE_QzREOmJmdq4j=Default.aspx

Žiūrėta 2016-07-22

Žemės mokestis apskaičiuotas sekančiai:

(Viso sklypo žemė mokestis (1046 Eur) / bendras sklypo plotas 143,36 a) x priskirtinos žemės plotas (proporcingas visam sklype esančių patalpų plotui) 43,48 ha = 317,30 Eur.

- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikovą), kurios pateiktais duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 3.100 Eur (BTA draudimas).

5.5.5 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdosa“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdosa“ duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų;

5.5.6 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstrukcijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdosa“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurių sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

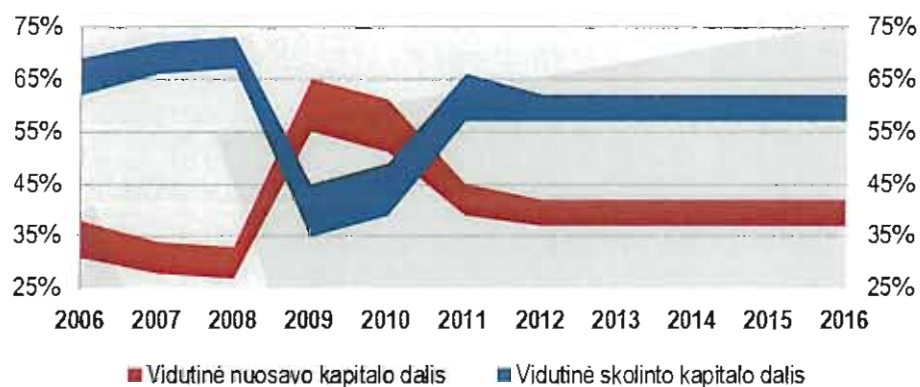
Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

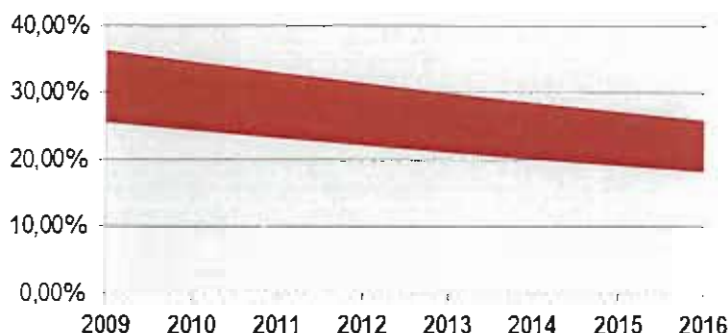
- Remiantis rinkos duomenimis (UAB „Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalys



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, šiuo vertinimo atveju, reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).

**Investuotojų, investuojančių į senos statybos (1950-1999)
 administracinės (mokslo) paskirties pastatus (Vilniaus
 m.) reikalaujamo pelningumo vidurkis**



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinio kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis, remiantis

Lietuvos banko duomenimis yra 2,88 proc.

Paskolų eurais euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos

5.5.7 lentelė

Paskolų ne finansų bendrovėms

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis iki 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
	1	2=4+6	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
			7	8=10+12	9	10	11	12
2015 06	2,57	382	3,09	109,9	3,02	105,7	4,91	4,2
2015 07	2,4	336,2	2,9	103,3	2,85	99,5	4,32	3,8
2015 08	2,42	230,2	2,8	83,5	2,78	81	3,44	2,4
2015 09	1,93	387,4	2,98	98,9	2,92	92,7	3,86	6,3
2015 10	2,76	259,8	2,91	98,1	2,89	89,9	3,05	8,2
2015 11	2,81	230,7	2,93	92,5	2,91	88,4	3,21	4,1
2015 12	2,19	630,3	2,97	102,7	2,92	98,3	4,04	4,4
2016 01	2,15	439,1	3,03	74,3	2,99	70,7	3,82	3,6
2016 02	2,33	281,6	2,55	115,3	2,52	109,3	3,07	6
2016 03	3,08	360,1	2,89	137,3	2,89	132	2,83	5,2
2016 04	2,17	450,3	2,74	121	2,61	108,4	3,82	12,6
2016 05	2,04	532,1	2,71	138,4	2,69	131,1	3,17	7,3
		Vidurkis:		2,88				

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt; žiūrėta 2016-07-22

Diskonto ir kapitalizacijos normų apskaičiavimas pateiktas žemiau esančiose lentelėse 5.5.8-9.

5.5.8 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
10,53%	40 %	22 %	60 %	2,88 %
		8,8 %	1,73 %	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas 5.5.9 lentelė

Diskonto norma (D)	10,53%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	8,03%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiškos būklės turto nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus m. rinkoje sudaro – 24,99 procentus (3-jų mėnesių negautos pajamos), kurių neužimtumo 1 mėnesio (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

$$100 \text{ proc. (metų pajamos) / 12 mėn.} = 8,33 \text{ proc. (vieno mėnesio negautos pajamos) x 3 mėn.} = 24,99 \text{ proc.}$$

Mokslo paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.5.10 lentelė

Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Paskir-tis	Plotas	Išgytas plotas	Statybos pradžia	Neužimtumas mėnesiais
2015-10	Pastl	Nuoma	2,97 Eur/m2/mėn	57.63	Vilnius, Žaliųjų Ežerų g. Nr. 40..50	Mokslo	1993,49	481,14	1940	3 mėn.
2015-08	Past	Nuoma	4,43 Eur/m2/mėn	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 40..50	Administracinė		1443,64	1940	3 mėn.

Grynujų pajamų apskaičiavimas

5.5.11 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,2%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	141.316,84 EUR	142.306,06 EUR	145.436,79 EUR	148.636,40 EUR	152.352,31 EUR
Draudimas (B)	-3.100,00 EUR	-3.121,70 EUR	-3.190,38 EUR	-3.260,57 EUR	-3.342,08 EUR
NT mokestis (C)	-4.781,00 EUR	-4.781,00 EUR	-4.781,00 EUR	-4.781,00 EUR	-4.781,00 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-317,30 EUR	-317,30 EUR	-317,30 EUR	-317,30 EUR	-317,30 EUR
Turto valdymo išlaidos, % (e)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-14.132 EUR	-14.231 EUR	-14.544 EUR	-14.864 EUR	-15.235 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, % (f)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-14.132 EUR	-14.231 EUR	-14.544 EUR	-14.864 EUR	-15.235 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	24,99%	24,99%	24,99%	24,99%	24,99%
Negautos pajamos, EUR (G)	-35.315 EUR	-35.562 EUR	-36.345 EUR	-37.144 EUR	-38.073 EUR
Grynosios pajamos (H)	69.540 EUR	70.063 EUR	71.716 EUR	73.406 EUR	75.369 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.5.12 lentelė

Grynosios pajamos (penktais metais), EUR (H5)	75.369
Kap. norma, % (K)	8,03
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	938.824

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.5.13 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	69.540	70.063	71.716	73.406	75.369
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais),EUR (I)					938.824
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	69.540	70.063	71.716	73.406	1.014.193
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9047	0,8186	0,7406	0,6701	0,6062
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė,EUR (L)	62.916	57.351	53.113	49.186	614.836
Objekto vertė, EUR (V)					837.403
			Suapvalinta objekto vertė, EUR		837.000

* I objekto vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu yra **837 000 Eur** (aštuoni šimtai trisdešimt septyni tūkstančiai eurų).

Pastaba: skaičiavimų seka pateikta ataskaitos prieduose.

5.5. Turto vertės skaičiavimo rezultatai

Vertinamo turto - mokslo paskirties patalpos, esančios valstybiniame žemės sklype, Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Akademijos g. 4, įvertinimo suvestinė lentelė:

Turto vertinimo rezultatų suvestinė

5.5.1.lentelė

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris, žymėjimas plane	Bendras plotas	Lyginamasis metodas, Eur	Pajamų metodas, Eur	Išlaidų (kaštų) metodas, Eur
Negyvenamoji patalpa - Matematikos ir informatikos institutas/ Mokslo	1098-5000-2018:0002	3726.71 kv.m	Netaikytas	837 000	Netaikytas
Žemės sklypas/Kita (Visuomeninės paskirties teritorijos)	4400-1985-0921	0,4206			

Per 36 mėnesių iki vertinimo datos laikotarpį VI Registrų centras duomenų bazėje buvo įregistruota nepakankamai mokslo paskirties pastatų/patalpų pirkimo – pardavimo sandorių. Šie palyginamieji objektai ženkliai skiriasi plotu (yra ženkliai mažesnio ploto), objektų

skaičiumi, paskirtimi ir kitomis individualiomis savybėmis. Atsižvelgiant į tai, kad užfiksuotų sandorių skaičius yra nepakankamas, šiuo vertinimo atveju, lyginamasis metodas buvo netaikytas

Vertinamo turto vertė buvo nustatyta pajamų metodu, ši vertė paremta rinkoje vyraujančiomis mokslo patalpų/pastatų nuomos kainomis ir atspindi vertinamo objekto ekonominę naudą.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojai mano, kad pajamų metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė šiuo atveju objektyviai parodo turto vertę rinkoje.

Apskaičiuota vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

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

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto - matematikos ir informatikos instituto (u.nr. 1098-5000-2018:0002), esančio Vilniaus m. Akademijos g. 4, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-27) yra 837 000 Eur (aštuoni šimtai trisdešimt septyni tūkstančiai eurų).

[vertinamo nekilnojamojo turto (pastatų/statinių) vertę įskaičiuota ir žemės sklypo nuomos/panaudos teisių vertė.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis.

Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Tomas Brazionis

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Aistė Brusokienė

[rašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Mokslo paskirties patalpa, esanti valstybiniame žemės sklype

(vertinamas turtas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS

2016.07.27

Nr. 16/08-753

(data)

Palangos g. 4, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Akademijos g. 4

2. Turto apžiūros data: 2016 m. liepos 27 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 15 val. 30 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika:

Vertinamas turtas (matematikos ir informatikos institutas) yra valstybinio žemės sklypo dalyje, Vilniaus mieste, Akademijos gatvėje, Verkių sen. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

Vertinamos patalpos įrengtos, baigtumas 100%. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE

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

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas /

Fizinio asmens vardas, pavardė

Juridinio asmens buveinė/Adresas

Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens

gimimo data

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS

Vilniaus m.sav. Vilniaus m. Universiteto g. 3,

A.K. 211950810

Tel.: (8 5) 268 7000

(parašas)

Tomas Brazionis

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/igalioto asmens vardas, pavardė)

DARBO APIMTIS (TECHININĖ UŽDUOTIS)
NR.16/08-753

Užduoties sudarymo data:	2016.07.27
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Palangos g. 4, Vilnius
Užsakovo rekvizitai	
Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	A.K. 211950810
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas/ Kontaktai	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Universiteto g. 3, LT-01513, tel. nr. (8 5) 268 7000
Vertintojo rekvizitai	
Teisinė forma, pavadinimas	UAB „Inreal“
Asmens kodas	300576166
Buveinė	Palangos g. 4, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 273 0856, fax. +370 5 273 0866, el. paštas: info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt
Darbo apimtys aprašymas	
Šiame darbo apimtys aprašyme ir atskaitos tekstinėje dalyje apibūrinamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, ketnamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.	
Vertintojo identifikavimas	
Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir atskaita parengta UAB „Inreal“, (k. 300576166, vardu, įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 032023. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).	
Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000371	
Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą.	
Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, nelun vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių (į l. laip pat nėra susijęs su vertinimą	
Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.	
Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimą vietą ir individualius požymius)	Nuosavybės teisė į turą, esantį Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Akademijos g. 4 kurį sudaro negyvenamoji patalpa - matematikos ir informatikos institutas (u nr.: 1098-5000-2018.0002), esanti valstybiniame žemės sklype (u nr. 4400-1985-0921)
Vertės nustatymo pagrindas	Atsizvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibūrinama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvarda surašyta Lietuvos Respublikos valiutos piniginių vienetų – euro išraiška.
Tyrimo apimtys	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kunų atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtys aprašyme
Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS	Nėra
Prielaidos	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: • Nėra jokių turinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei. • Vertintojas daro prielaidą, jog sudaryta turto nuomos sutartis neluri įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei. • Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus laikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turą ir teisinę jo kontrolę. • Vertinamoms patalpoms nėra priskirta žemės sklypo dalis, žemės sklypo naudojimosi tvarka taip pat nesudaryta. Kadangi Vilniaus universitetas patikėjimo leise valdo 1.2602 ha ploto žemės sklypo dalį, vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad vertinamų patalpų eksploatavimui bus suformuota žemės sklypo dalis, kurios plotas bus nustatytas proporcingai sklype esančių pastatų/patalpų plotui. Su patalpų valdytojų bus sudaryta valstybinio žemės sklypo nuomos sutartis. • Vertintojas daro prielaidą, kad perleidžiant pastatus kitam savininkui, visos su žemės sklypu, kurame yra vertinami pastatai, susijusios teisės ir prievolės, panašiomis ar analogiškėmis sąlygomis, bus perleistos naujoms pastatų savininkams. Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą įtarpinams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtomis rinkos vertės apibrėžime.
Užsakovo pateikiami dokumentai	• Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos priedus). • Kadastinių malavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus)
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi: atskirai jos netinkdamos, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais
Atskaitos aprašymas	
Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės atskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikiama rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir galioti atslavo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-iajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos atskaitos turinio dalys.	
Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai lo pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)
Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos atskaitos tekstinėje dalyje

Darbų atlikimo terminai

Turto apžiūrėjimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
2016-07-27	2016-07-27	2016-08-12

Turto vertintojas:
Tomas Brazionis

Vertinimo užsakovas:
VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS A.K. 211950810

Igaliojtas asmuo:
Aistė Brusokienė



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-07-27 15:31:13

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **10/82443**
Registro tipas: **Patalpos/butai**
Sudarymo data: **1997-01-27**
Adresas: **Vilnius, Akademijos g. 4**
Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas
Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Negyvenamoji patalpa - Matematikos ir informatikos institutas**
Adresas: **Vilnius, Akademijos g. 4**
Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas
Unikalus daikto numeris: **1098-5000-2018:0002**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir
pažymėjimas plane: **1098-5000-2018, 2C3b**
Statybos pabaigos metai: **1985**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Bendras plotas: **3726.71 kv. m**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1991-10-28**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **patalpa Nr. 1098-5000-2018:0002, aprašyta p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **1985-12-23 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 339p**
1992-11-23 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 1148
Įrašas galioja: **Nuo 1997-01-27**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. **Turto patikėjimo teisė**
Patikėtinis: **Vilniaus universitetas, a.k. 211950810**
Daiktas: **patalpa Nr. 1098-5000-2018:0002, aprašyta p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97**
2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217
2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217
Aprašymas: **Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.**
Įrašas galioja: **Nuo 2016-03-29**

7. Juridiniai faktai:

7.1. **Sudaryta nuomos sutartis**
Nuomininkas: **TEO LT, AB, a.k. 121215434**
Daiktas: **patalpa Nr. 1098-5000-2018:0002, aprašyta p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: 2011-07-25 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1622
2016-05-27 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. NS-13500-770
Plotas: 38.47 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2016-07-07
Terminas: Nuo 2011-08-01 iki 2018-05-30

7.2.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: NIJOLĖ SAVUKAITĖ, gim. 1975-01-08
Daiktas: patalpa Nr. 1098-5000-2018:0002, aprašyta p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2014-06-30 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1528
Plotas: 18.06 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2014-10-24
Terminas: Iki 2016-07-19

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:

Archyvinės bylos Nr.: 13/15652

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-07-27 15:31:13



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco 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

2016-08-13 05:12:12

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/1327809
Registro tipas: Žemės sklypas su statiniais
Sudarymo data: 2009-10-19
Adresas: Vilnius, Akademijos g. 4
Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: 4400-1985-0921

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: 0101/0008:1193 Vilniaus m. k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **1.4336 ha**
Užstatyta teritorija: **1.4336 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Indeksuota žemės sklypo vertė: **113349 Eur**
Žemės sklypo vertė: **70843 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1311979 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2009-10-20**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2008-11-13**

2.2. **Pastatas - Matematikos ir informatikos institutas**

Unikalus daikto numeris: **1098-5000-2029**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**
Pažymėjimas plane: **1C6b**
Statybos pabaigos metai: **1985**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Sienos: **Gelžbetonio blokai**
Stogo danga: **Ruloninė danga**
Aukštų skaičius: **6**
Bendras plotas: **7438.67 kv. m**
Pagrindinis plotas: **4257.30 kv. m**
Tūris: **30639 kub. m**
Užstatytas plotas: **1311.34 kv. m**
Koordinatė X: **6069138.79**
Koordinatė Y: **581352.71**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1991-10-01**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **D**
Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos
pastatui (jo daliai) šildyti: **123.31 kWh/m2/m.**

2.3. **Pastatas - Matematikos ir informatikos institutas**

Unikalus daikto numeris: **1098-5000-2018**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Pažymėjimas plane: **2C3b**
Statybos pabaigos metai: **1985**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Sienos: **Gelžbetonio blokai**
Stogo danga: **Tolis**
Aukštų skaičius: **3**
Bendras plotas: **4847.83 kv. m**
Pagrindinis plotas: **2577.13 kv. m**
Tūris: **31585 kub. m**
Užstatytas plotas: **1893.63 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6370 Eur**
Atkuriamoji vertė: **6370 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1986-12-10**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1991-10-28**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **D**
Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos
pastatui (jo daliai) šildyti: **179.37 kWh/m2/m.**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-09-28 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)

[rašas galioja: Nuo 2009-10-23

4.2.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 1985-12-23 Statinio priėmimo naudoti aktas Nr. 339p

1992-11-23 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 1148

[rašas galioja: Nuo 1997-01-27

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.

[rašas galioja: Nuo 2010-07-01

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97

2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217

2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217

Aprašymas: Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.

[rašas galioja: Nuo 2016-03-29

6.2.

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-09-28 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)

Plotas: 0.0919 ha

Aprašymas: Pažymėta linijomis ir skaičiais 1, 2, 22, 23, 1.

[rašas galioja: Nuo 2009-10-23

6.3.

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-09-28 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)

Plotas: 0.0437 ha

Aprašymas: Pažymėta linijomis ir skaičiais 12-18, 24, 12.

[rašas galioja: Nuo 2009-10-23

6.4.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-09-28 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)

Plotas: 0.0437 ha

Aprašymas: Pažymėta linijomis ir skaičiais 12-18, 24, 12.

[rašas galioja: Nuo 2009-10-23

6.5.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-09-28 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)

Plotas: 0.0919 ha

Aprašymas: Pažymėta linijomis ir skaičiais 1, 2, 22, 23, 1.

[rašas galioja: Nuo 2009-10-23

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: RŪTA DENISOVIENĖ, gim. 1982-03-15

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2016-02-19 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-163

2016-02-23 Priėmimo - perdavimo aktas

Plotas: 17.97 kv. m

Aprašymas: Terminas - 3 metai

[rašas galioja: Nuo 2016-05-05

Terminas: Nuo 2016-02-23

7.2.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: LIJANA LIGIENĖ, gim. 1971-11-20

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2015-12-23 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-3278

Plotas: 36.37 kv. m

Aprašymas: terminas-2 (du) metai

[rašas galioja: Nuo 2015-12-31

Terminas: Nuo 2015-12-23 iki 2017-12-22

7.3.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: UAB "Inotera", a.k. 302802361

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2013-10-15 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-2295

2015-07-10 Kitas juridinis dokumentas Nr. NS-13500-1655

Plotas: 54.13 kv. m

[rašas galioja: Nuo 2015-07-31

Terminas: Nuo 2013-10-15 iki 2017-07-02

7.4.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: EMILIJA PAULAUSKIENĖ, gim. 1963-02-01

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2015-06-12 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1397

2015-06-12 Priėmimo - perdavimo aktas

Plotas: 17.90 kv. m

[rašas galioja: Nuo 2015-06-18

Terminas: Nuo 2015-06-12 iki 2017-06-11

7.5.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: UAB "Dekris", a.k. 303318413

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2015-06-11 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1376

Plotas: 38.46 kv. m

Aprašymas: nuomos terminas 2 (du) metai nuo turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos.

[rašas galioja: Nuo 2015-06-17

7.6.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: UAB "MODUSAS", a.k. 121826151

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2015-03-16 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-479

Plotas: 33.75 kv. m

Aprašymas: nuomos terminas 3 (trys) metai nuo turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos.

Įrašas galioja: Nuo 2015-03-20

7.7.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **ANDRIUS JANKAUSKAS**, gim. 1980-03-24

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

Įregistravimo pagrindas: 2014-06-30 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1522

Plotas: 16.52 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2014-10-24

Terminas: Iki 2016-07-19

7.8.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **UAB "Inotera"**, a.k. 302802361

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

Įregistravimo pagrindas: 2014-06-27 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1515

Plotas: 32.60 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2014-10-24

Terminas: Iki 2016-07-19

7.9.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **TOMAS DAMBRAUSKAS**, gim. 1969-12-14

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

Įregistravimo pagrindas: 2014-06-27 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1514

Plotas: 18.24 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2014-10-24

Terminas: Iki 2016-07-19

7.10.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **ANDRIUS JANKAUSKAS**, gim. 1980-03-24

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

Įregistravimo pagrindas: 2013-11-20 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-2653

Plotas: 19.85 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2014-01-09

Terminas: Nuo 2013-11-20 iki 2015-11-11

7.11.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **A. Žandario įmonė**, a.k. 222088670

Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.

Įregistravimo pagrindas: 2011-03-16 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-487

Plotas: 160.50 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2013-10-08

Terminas: Iki 2016-03-01

7.12.

Sudaryta panaudos sutartis

Panaudos gavėjas: **Vilniaus universitetas**, a.k. 211950810

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2009-11-04 Panaudos sutartis Nr. K01/2009-80

2011-05-03 Susitarimas Nr. KS49146/BD-40000-935

Plotas: 1.2602 ha

Įrašas galioja: Nuo 2011-05-16

Terminas: Nuo 2009-11-04 iki 2085-11-04

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

9.1.

IX. Dujotiekių apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2009-03-17 Įsakymas Nr. 30-480

- 2009-09-28 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)
Plotas: 0.16 ha
Įrašas galioja: Nuo 2009-10-19
- 9.2. XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2009-03-17 Įsakymas Nr. 30-480
2009-09-28 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)
Plotas: 0.84 ha
Įrašas galioja: Nuo 2009-10-19
- 9.3. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2009-03-17 Įsakymas Nr. 30-480
2009-09-28 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)
Plotas: 0.95 ha
Įrašas galioja: Nuo 2009-10-19
- 9.4. I. Ryšių linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2009-03-17 Įsakymas Nr. 30-480
2009-09-28 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)
Plotas: 0.23 ha
Įrašas galioja: Nuo 2009-10-19
- 9.5. VI. Elektros linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2009-03-17 Įsakymas Nr. 30-480
2009-09-28 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)
Plotas: 0.46 ha
Įrašas galioja: Nuo 2009-10-19

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2018, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. MK-0046-0228/0
Įrašas galioja: Nuo 2014-07-08
Terminas: Nuo 2014-01-11 iki 2024-01-11
- 10.2. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. AD-0046-0227/0
Įrašas galioja: Nuo 2014-07-08
Terminas: Nuo 2014-01-11 iki 2024-01-11
- 10.3. Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2009-09-28 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-15433-(01)
Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2009-10-19
- 10.4. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI" FILIALAS "INŽINERINĖ GEODEZIJA", a.k. 122613697
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1985-0921, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-302

Licencija Nr. G-TK- 733(314)

Įrašas galioja: Nuo 2009-10-19

10.5.

Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma)

Leidimą išdavė: **Vilniaus miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710061**

Daiktas: **pastatas Nr. 1098-5000-2029, aprašytas p. 2.2.**

Įregistravimo pagrindas: **2008-01-10 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. NR/17/07-1461**

Įrašas galioja: **Nuo 2008-02-11**

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

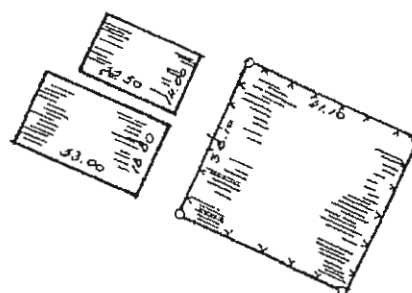
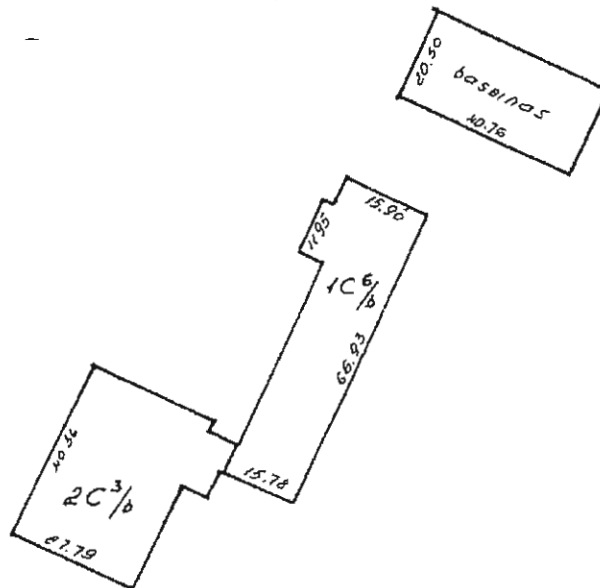
12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

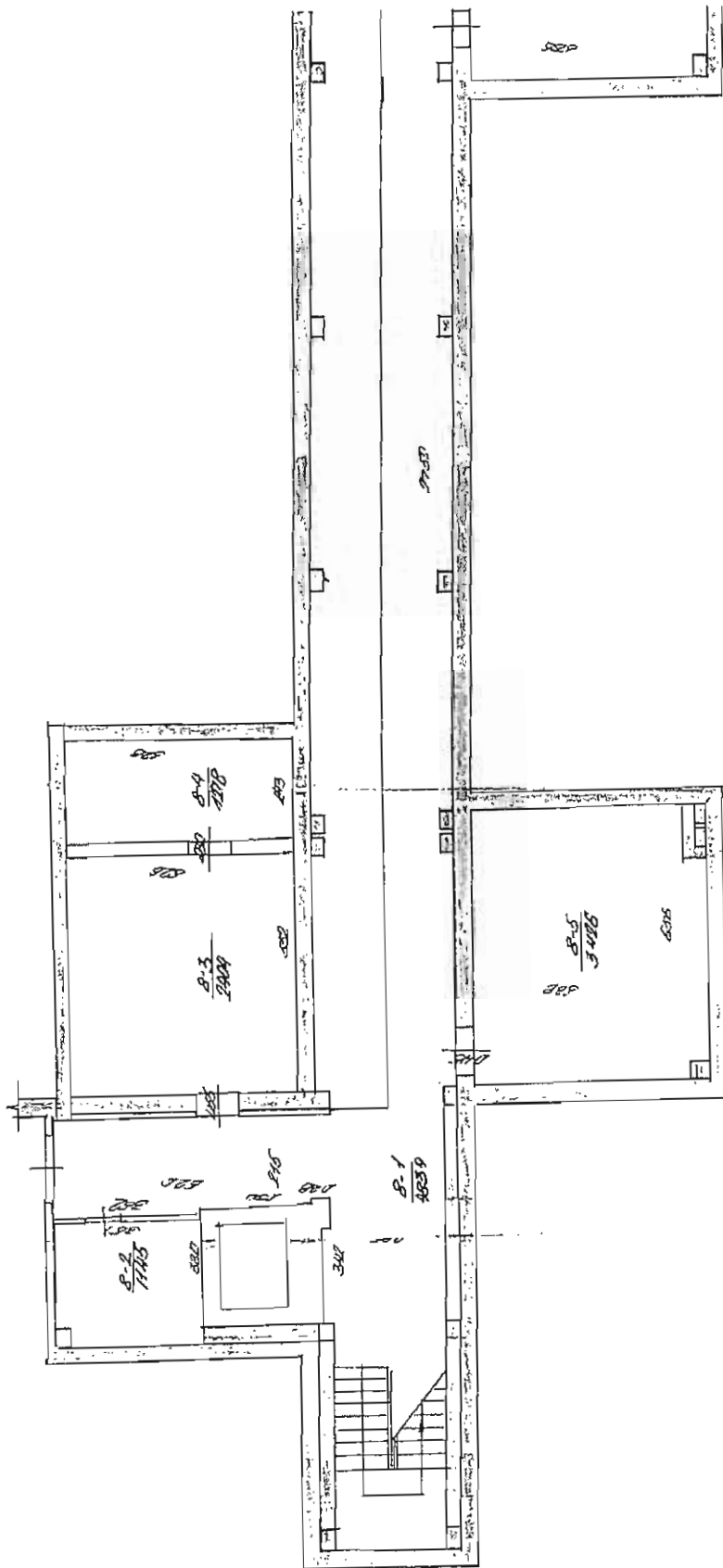
2016-08-13 05:12:12

Dokumentą atspausdino

TOMAS BRAZIONIS



AKADEMIJOS				4
VILNIUS				
97	10	31	1C 6/6	Natalija Vaitiuk
97	10	31	2C 3/6	Elena Nikonovienė

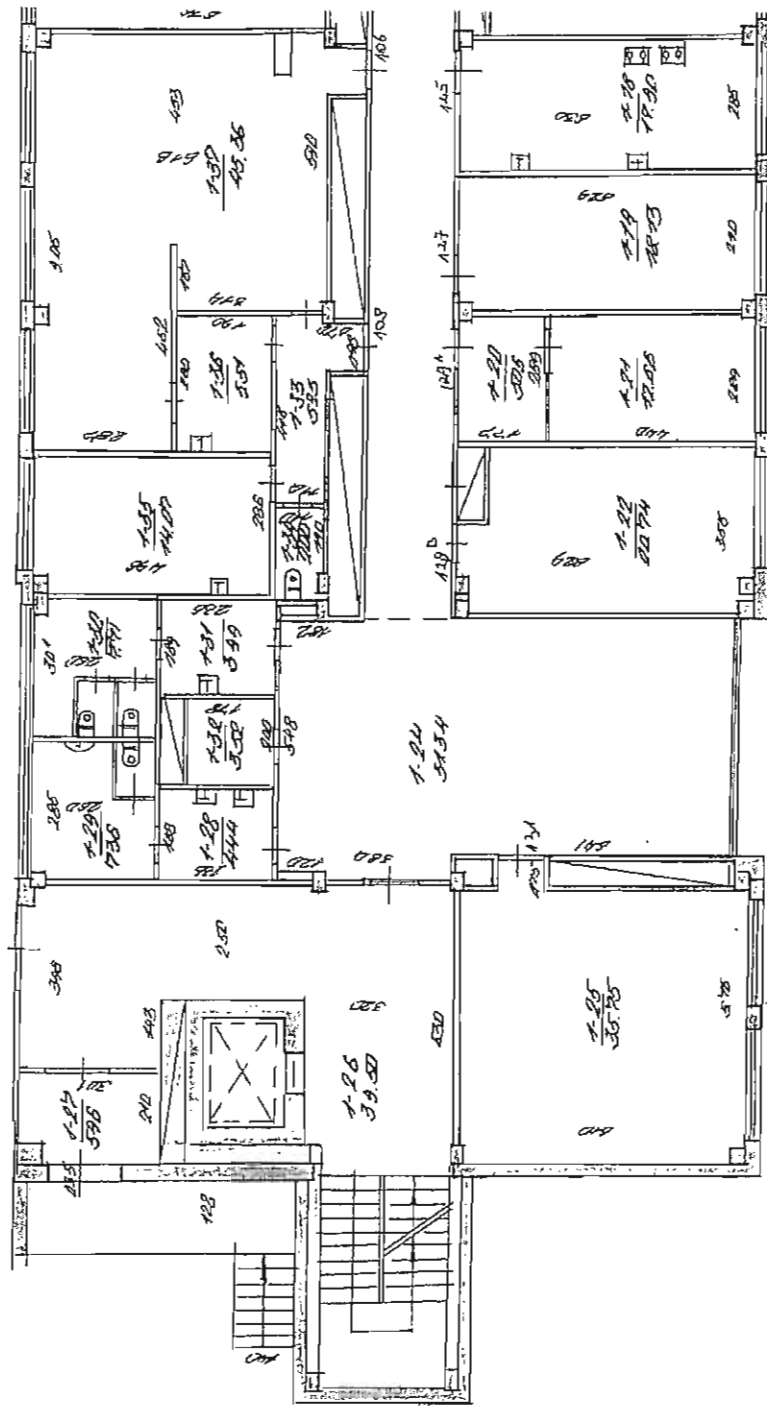


5714718

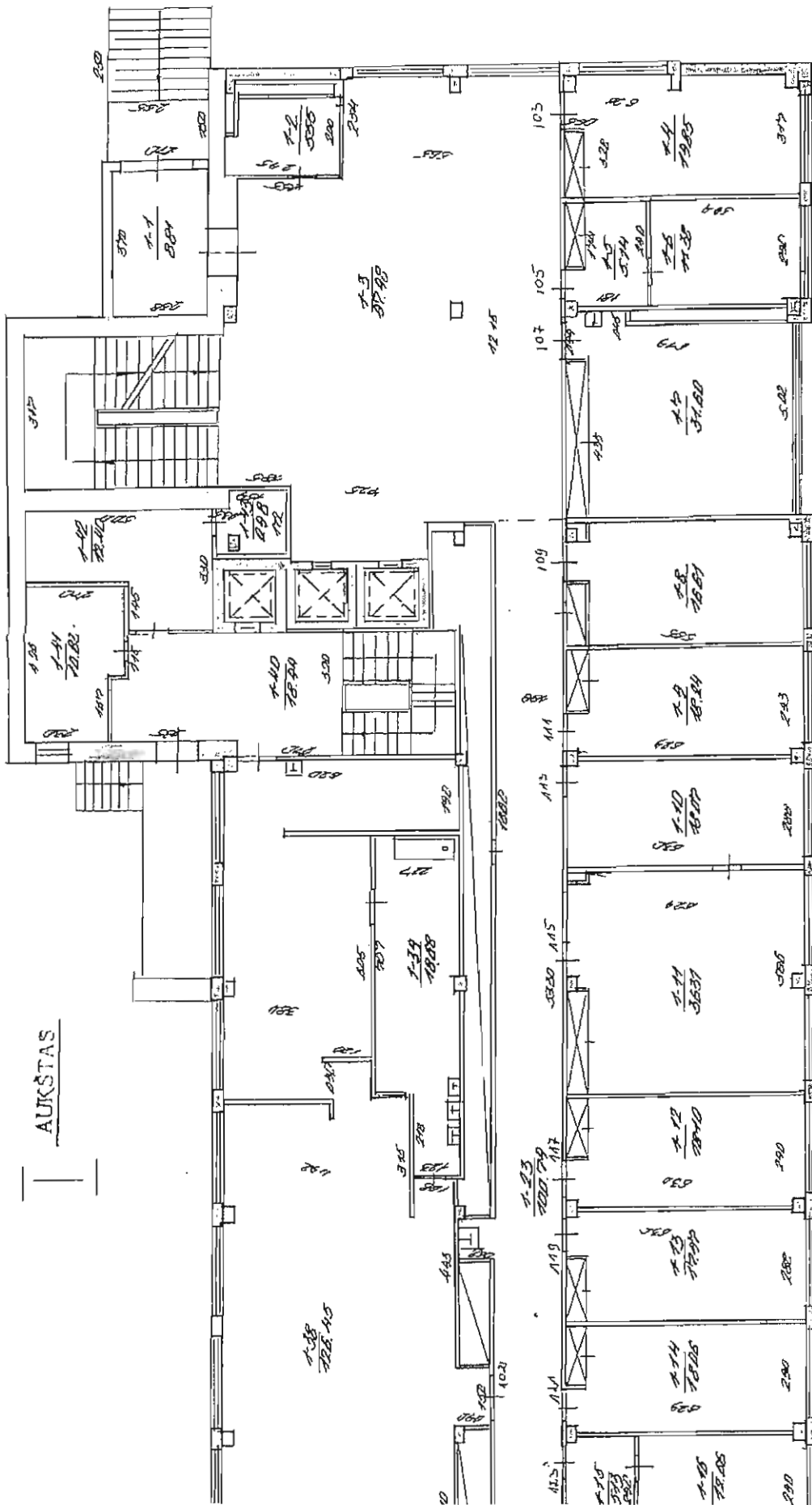
2/3/74
R.H.W.
K. H. H. H. H.

NO 4 18 28 UNKNOWN

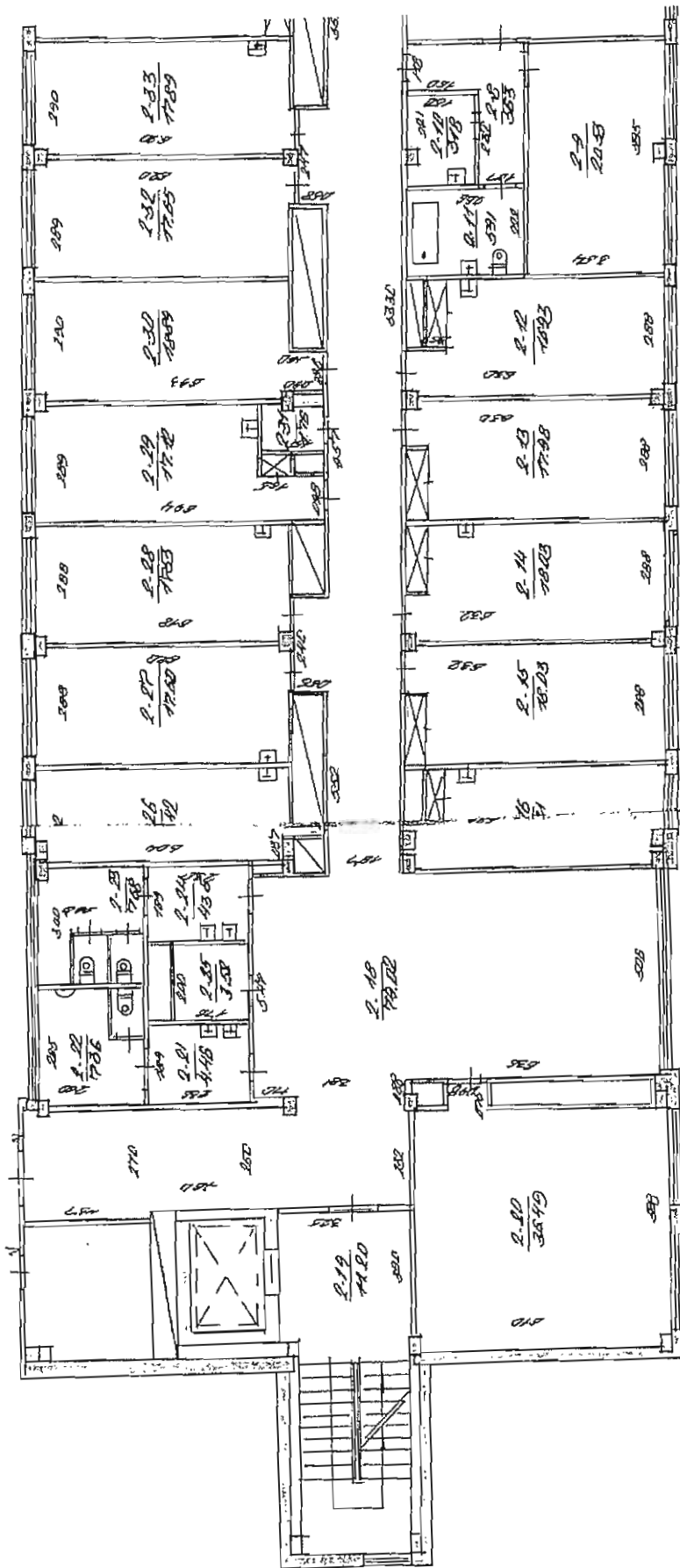
21 23

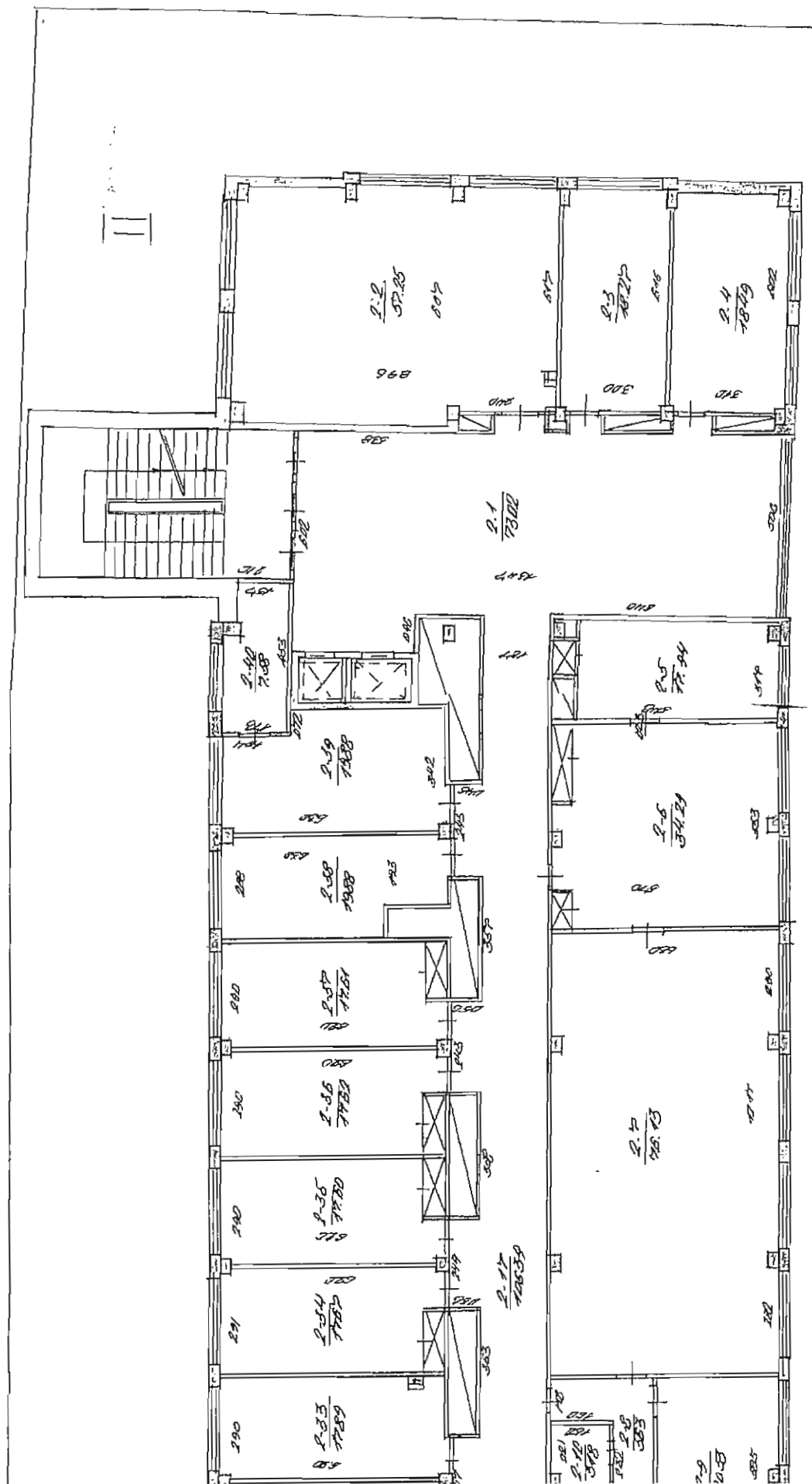


AUKŠTAS



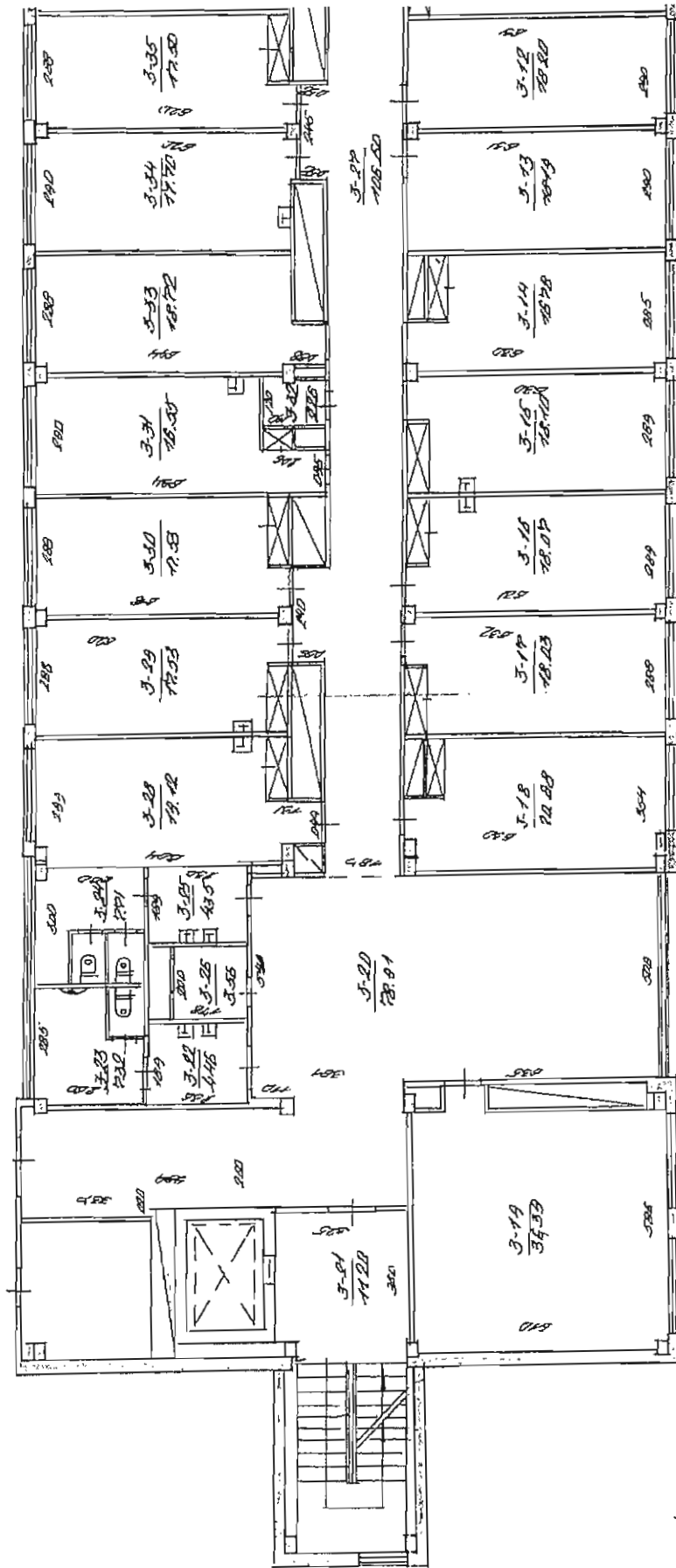
AMIDENIJS
11/16
100 91 1 15
11

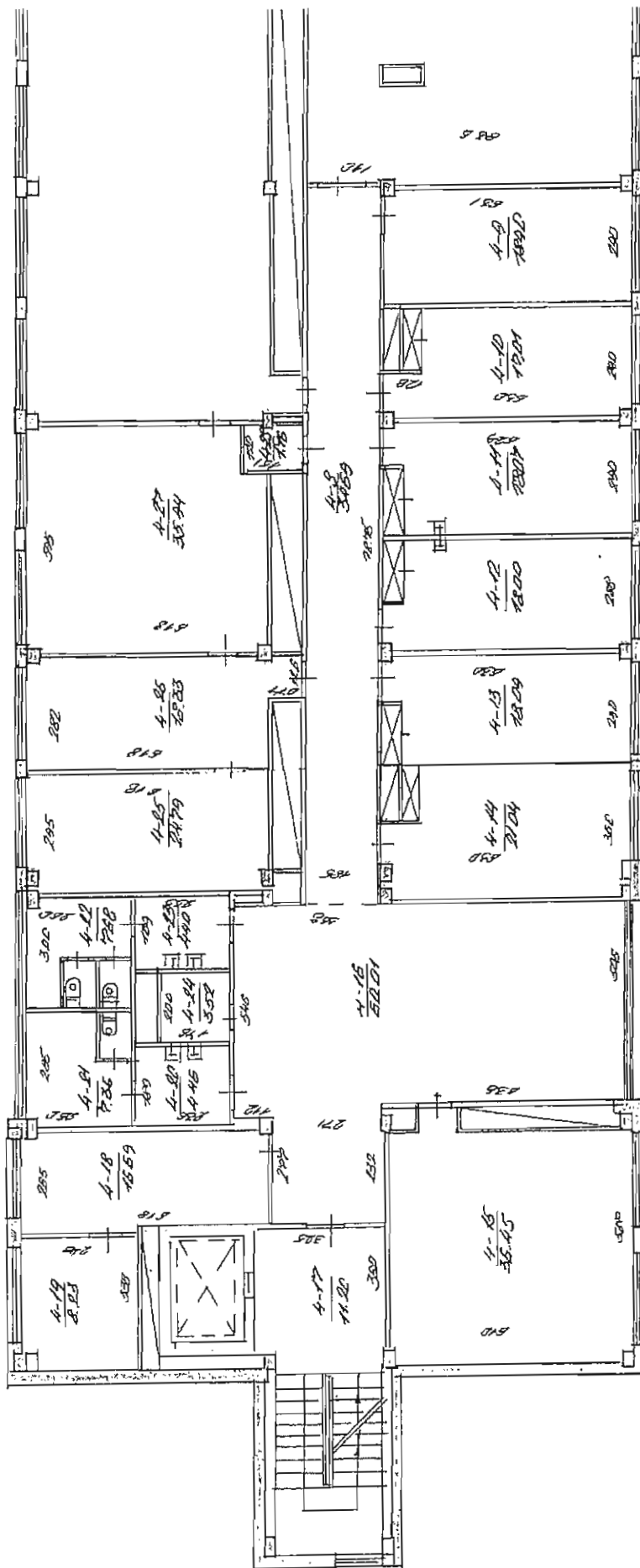


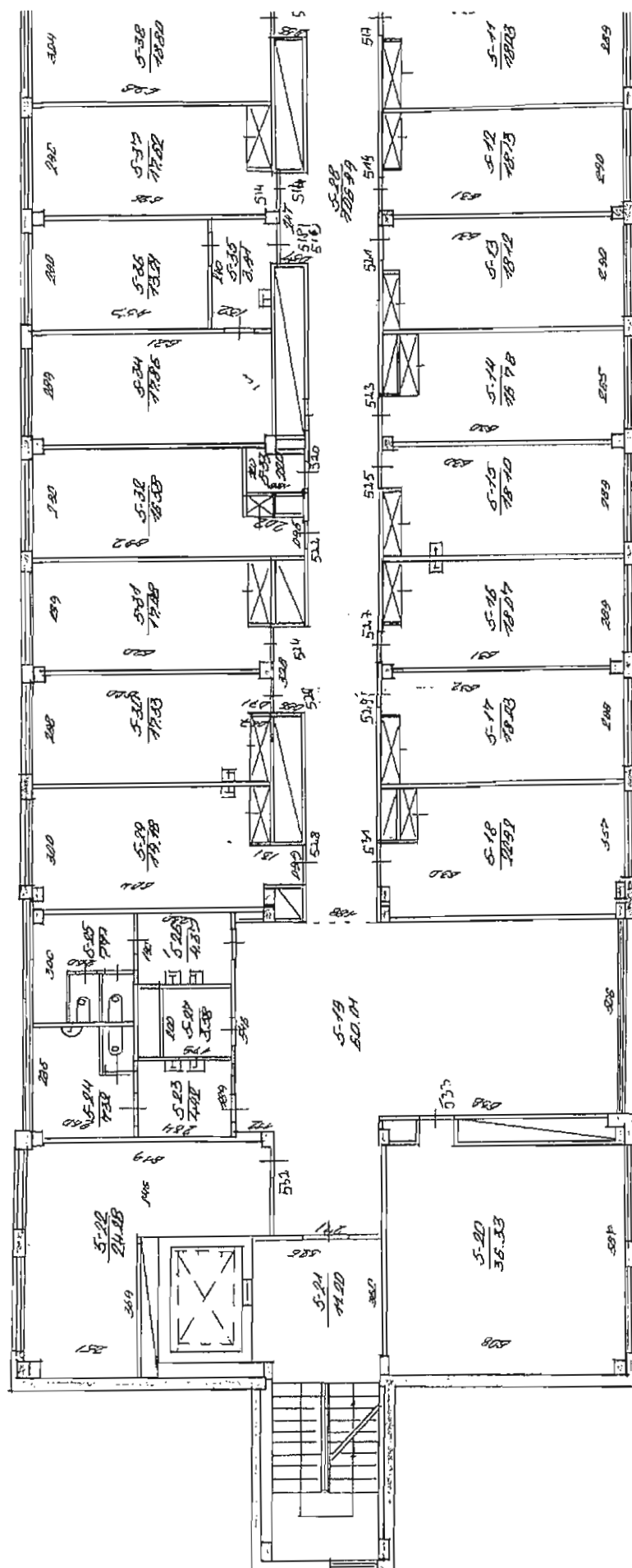


ACADEMY 4
 VERNAL 11/18/1911
 100 41 1 26 11/18/1911

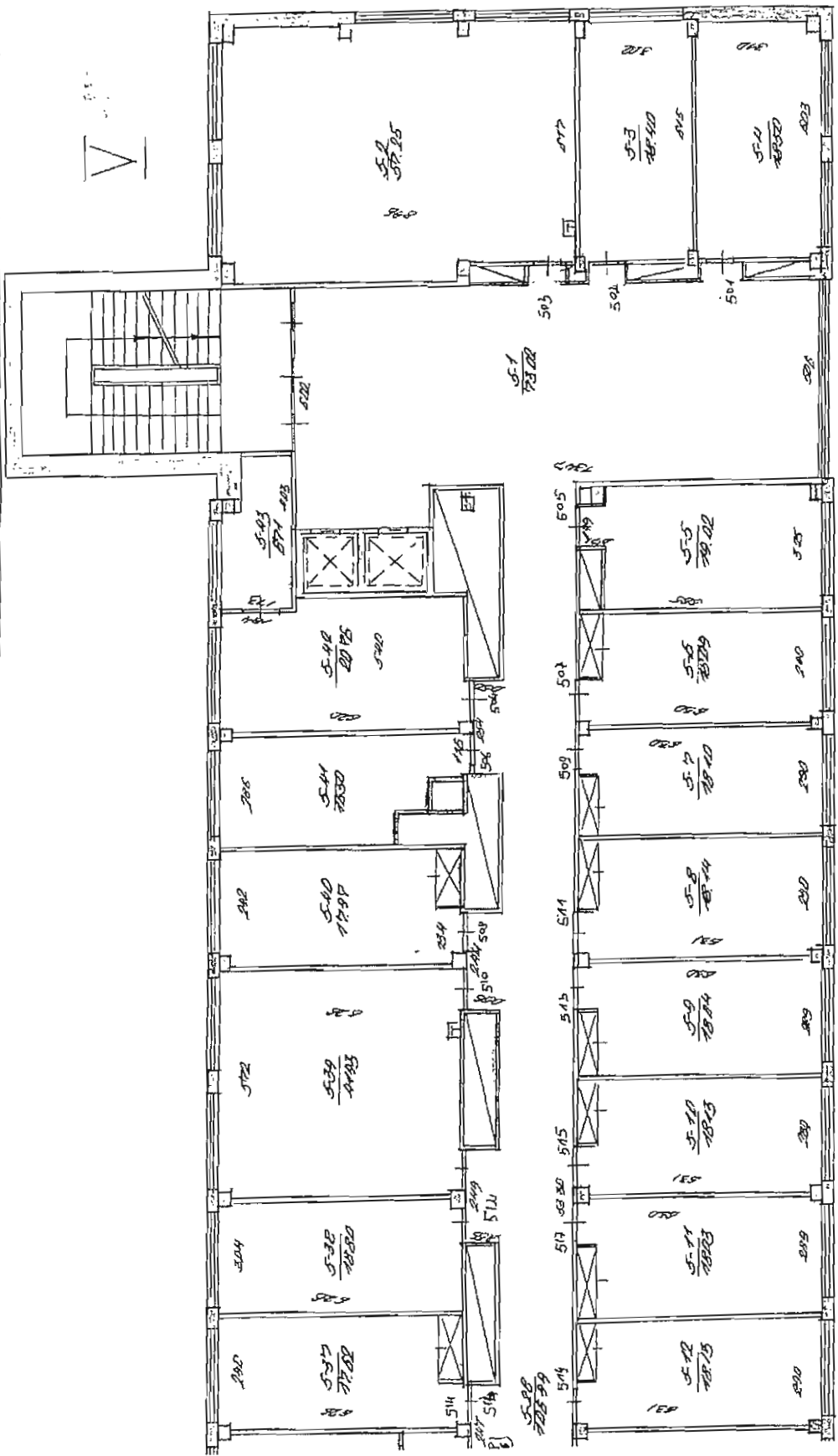
11 A

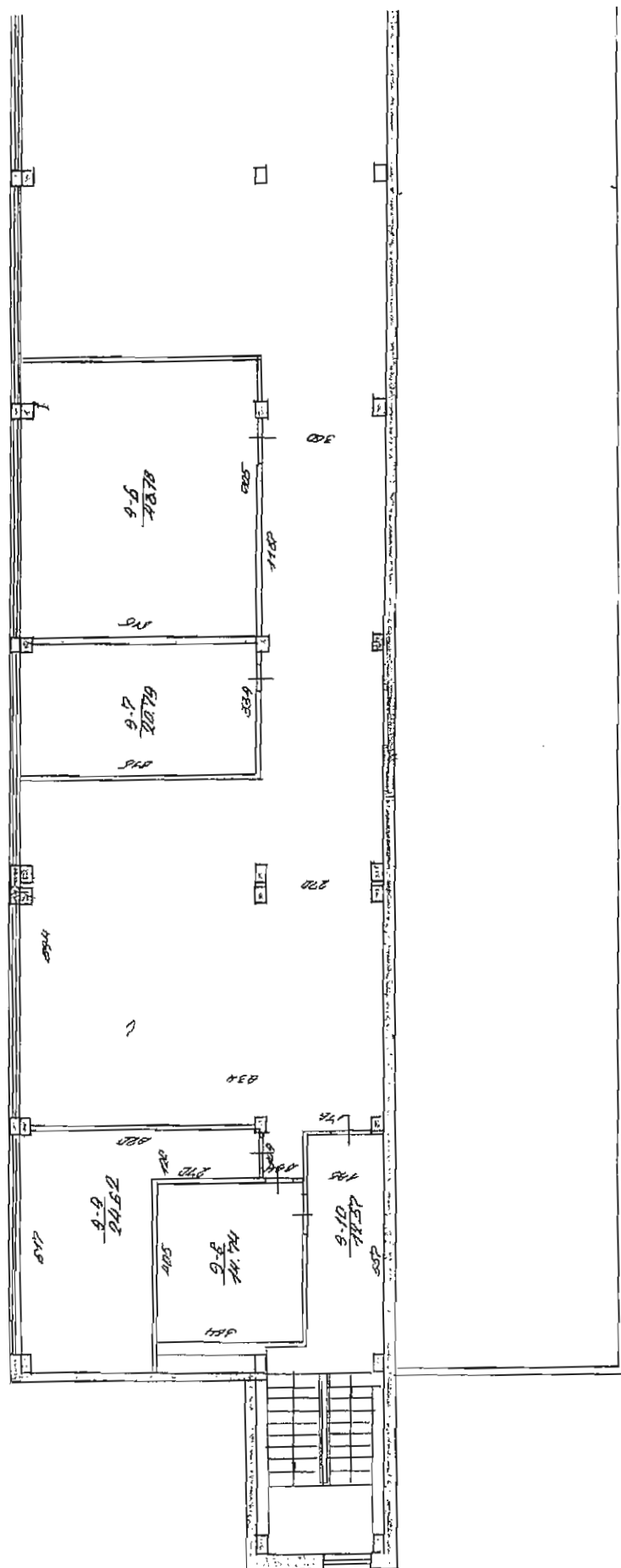




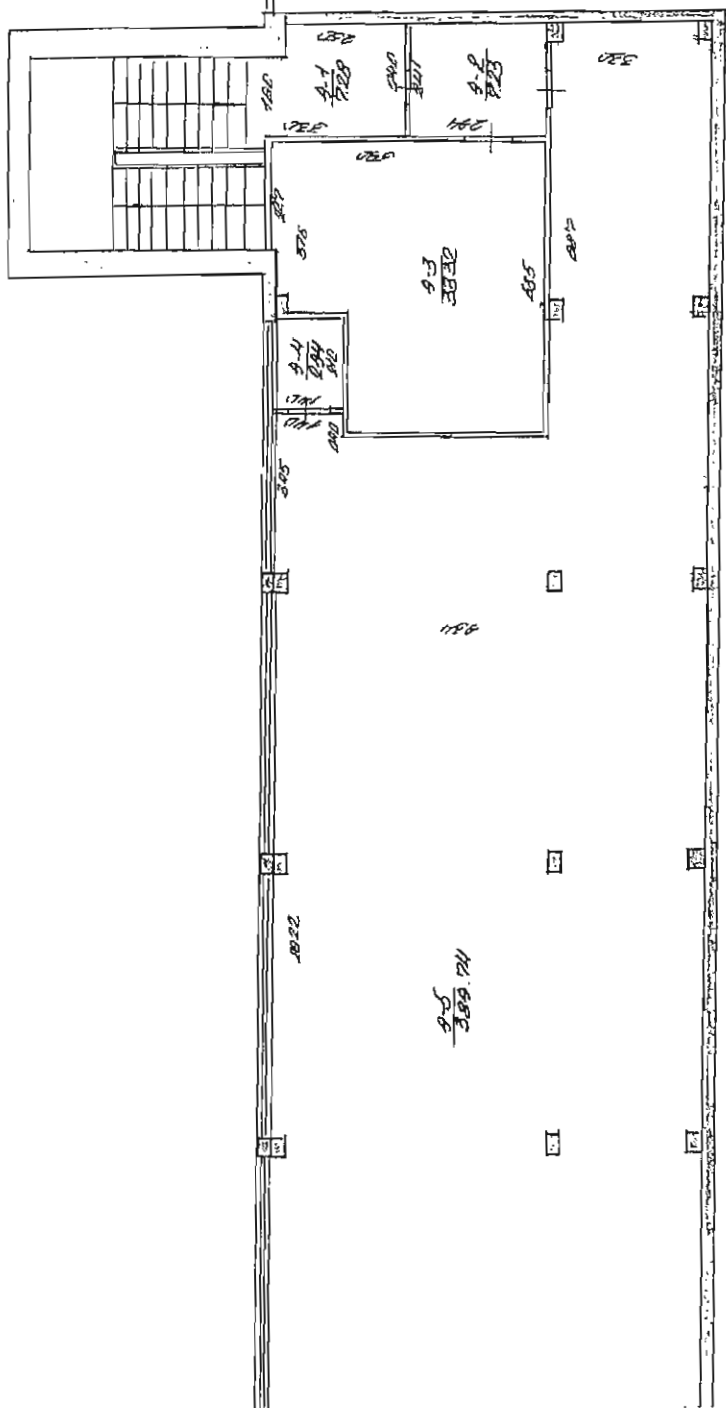


ANADENY 205 A
 VIKINGS
 12/15
 100 11 x 25 ANADENY 205 A
 41 x 25
 8.





TECHNINIS



11-12-1975 4

12'0" x 12'0"

12'0" x 12'0"

12'0" x 12'0"

12'0" x 12'0"

12'0" x 12'0"

12'0" x 12'0"

12'0" x 12'0"

12'0" x 12'0"

12'0" x 12'0"

12'0" x 12'0"

Pastato inventorinės žinios

Vilnius Akademijos 4
miestas g-vė, a., sk. Nr.

Inventorinis numeris		
Miestas	Kvartalas	Sklypas
1		

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų skaičius	Fondas
LC 3/2	Institutas			

Eil. Nr.	Konstruktyvių elementų pavadinimas	Konstruktyvių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data			Data		
			Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo proc.	Vidutinis susidėvėjimo proc.	Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo proc.	Vidutinis susidėvėjimo proc.
	Pamatai	Betono pastiniai						
	Sienos	Betono panelis						
	Pertvaros	plytos						
	Konstruocijos danga	Sutapdinimas, uolomine						
	Stogas	danga						
	Perdengimas	g/bet						
	Grindys	linoleumas						
	Langai	papr. apm.						
	Durys	stiklinės dangelės						
	Vidaus santchnikos ir elektros įrenginiai	elektros, vand. kan. c. siel.						
	Apdailos darbai	Dažymas tinkavimas						
	Kiti darbai	Betono laiptai						
		Viso lyginamasis sv.						
		Pastato susidėvėjimo proc.						

Pastato charakteristika

Data	Pastate yra														Stogo plotas	Kapitalinio remonto darbai	
	Rūšys	Purtitis	Mansarda	Vandentiekis		Kanalizacija		Centrinis apšildymas			Karštas vanduo	Dujos	Telefonas	Radijas			Elektra
				Miesto	Vietinis	Miesto	Vietinė	Grupinės katilinės	Vietinė	Šiluminių tinklų ir ŠEC							
11.12	yra			yra		yra				yra	yra	yra	yra	yra	1422		

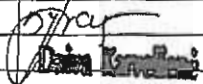
Pastato dalys (priestatai ir kt.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Stat. metai	Pamatai	Sienos perd.	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildymas	Susil. proc.
11.12	R	Liūsys		bet	bet	-	cev	papr	-	-	

12

Vilnius Akademijos 4
 g. Pačė, skg. Nr.

<i>Vilnius</i>		
<i>Miestas</i>	<i>Kv.</i>	<i>Sk.</i>
<i>Inventorinis numeris</i>		

Data	Valdytojas	Valdoma dalis	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
97.01.27	MATEMATIKOS IR INFORMATIKOS INSTITUTAS KODAS 5682089	VILNIAUS ENŽINERINIS UNIVERSITETAS 7438,57m ² PAŽYMOJIMAS Nr. I 3728,71m ²	1) LR VYRIAUSYBES 1992.11.23 d. POTVARKIS Nr. 1148 p. 2) PRIĖMIMO NAUDOTI AKTAS 3) STATUTAS 4) BALANSINĖ PAŽYMOJIMO Nr. 01/24 97.01.27	

Žemės sklypo plotas m^2 [illegible]

Pastatų skaičius sklype ir jų plotas m^2

[illegible]

Namų valdos įkaimejimo suvestinė

[illegible]

Pagalbiniai pastatai

[illegible]

Įvairūs statistiniai

[illegible]

19-9-10 mēn. 26.
Gr. 1 : 97 10 mēn. 31 d.
Elena Vattinsk (Baus)
Nikonoviēnē (Kilo)

Sudare Tigrino.....

Ed. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data			Data		
			Lyginamasis svoris	Susidėvėję proc.	Vidutinis susidėvėj. proc.	Lyginamasis svoris	Susidėvėję proc.	Vid. susidėv.
1	Pamatai	Betono juostiniai						
2	Sienos	Betono panelių						
3	Perivaros	Plytų, tinkuotos						
4	Stogas; konstrukcija daiga	Stiprintas metaline daiga						
5	Perdengimas	g/b tinkuotas						
6	Grindys	Linooleumas						
7	Langai	pažė. apk.						
8	Durys	skiedlinės, daž.						
9	Vidaus san technikos ir elektros renginiai	Elektr., vand., kanal., ds						
10	Apdailos darbai	Dažymas tinkavimas						
11	Kiti darbai	Betono laiptai						
Viso lygin. sv.			X	X				
Pastato susidėv. proc.								

[illegible]

Patalų patalpų charakteristika

		Data				Data									
		butų skaičius	kambarių skaičius	bendrasis nau- dingas plotas m ²	tame skaičiuje			butų skaičius	kambarių skaičius	bendrasis nau- dingas 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		
Pastato patalpų charakteristika															
Gyvenamieji butai															
Tame skaičiuje	1-uo kambario														
	2-ju kambarių														
	3-ju kambarių														
	4-riu kambarių														
	5-iu kambarių														
tame skaičiuje butai a pusrūs. b pusrūsiose															
Gyvenamųjų butų pagalbinis plotas rūsiuose ir pusrūs.															
Tamburų ir techninės patalp.				55841		55841									
Prekybinės patalpos															
amoniinės patalpos															
Sandėlių patalpos															
Išlaikų patalpos				64025		342549 21356									
Visuomeninių mait. patalpos				38073		32181 6142									
Baitinio ir kom. gyventojų aptarnavimo patalpos															
Stėkėtos apsaugos patalp.															
Viešbučių patalpos															
Bendrabučių patalpos															
Mokyklų patalpos															
Lopėlių, darželių patalpos															
Garažių patalpos															
Kult. meno patalpos															
P patalpos				34248		34248									
q patalpos				70883		42580 18293									
Viso:				74387		42580 34837									
Vandentiekis															
Kanalizacija															
Central. apšildymas				83248		42580 31208									
Tiek. apšildymas iš SES															
Karštas vanduo															
Elektra				74262		42580 34837									
Dujos															
Butai su voniomis ar dušais															

Pastatų ir jo dalių įkainojimas

Data	Raidė	Pavadinimas	Tipas	Plotas	Plotas m ²	Aukštis	Tūris m ³	Kaimininko ir lentelės Nr.	Viencio kaina įverius patalpas	Statyb. vertė rb	Susidėvėjimo proc.	Debitinė vertė rub.
		ACB Institutas	apst	1047	30388							
		Ia	apst	1148	30387							
		II	apst	1019	30388							
		Techninis a	apst	7440	33545							
		ED 45	o. l. b.	8776	300 174							
							30659					
		betono laiptai	apst	1875								
		rampa	apst	1884								
							30659					
		puelangiadi	apst	10650								
							131184					

1941 m. mėn. 26

Sudaro

Tikrina

42952-4000

Pasiañ vñaus plotñ ekspñkacia

Директор 4

KASTATO BALDI		Mēstas		Inventoris datums		Mēstas		Inventoris datums	
11.6.96									
Inventoris data	Auksto Nr.	Būto Nr.	Kambario Nr.	patalpu paskirts	kam naudljamā	Bēntras num.			
1	2	3	4	5	6	7			
		1	1	212.6.1532	11.12.1920	583			
			2	212.6.1532	11.12.1920	583			
			3	212.6.1532	11.12.1920	583			
			4	212.6.1532	11.12.1920	583			
			5	212.6.1532	11.12.1920	583			
			6	212.6.1532	11.12.1920	583			
			7	212.6.1532	11.12.1920	583			
			8	212.6.1532	11.12.1920	583			
			9	212.6.1532	11.12.1920	583			
			10	212.6.1532	11.12.1920	583			
			11	212.6.1532	11.12.1920	583			
			12	212.6.1532	11.12.1920	583			
			13	212.6.1532	11.12.1920	583			
			14	212.6.1532	11.12.1920	583			
			15	212.6.1532	11.12.1920	583			
			16	212.6.1532	11.12.1920	583			
			17	212.6.1532	11.12.1920	583			
			18	212.6.1532	11.12.1920	583			
			19	212.6.1532	11.12.1920	583			
			20	212.6.1532	11.12.1920	583			

[illegible]

19th m. inen...d

Kajšlatory, 1439 ... 20.000

Sudaré

THE

October 1954

5/14/15

2.2

LAUKAS SUSIOTI

Forma Nr. 3

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

2 Akademijos 4

PASTATO RAIDIS
123/6
Inventoris: [blank]
Miestas: [blank]
Kambario Nr.: [blank]
Būto Nr.: [blank]
Aukšto Nr.: [blank]

Inventoris. data	Aukšto Nr.	Būto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendrasis plotas	Gyvenamas			Istaiga		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
				patalpų paskirtis	kam. naudlama		tame skaičiuje gyv. kambar. plotas	naud. ne- gyv. plotas	laikinis plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
	1	2	1		ORATORIJOS	1300					5726	7322							
			2		LOKALAS	5716					1027								
			3		"	1827					1049								
			4		"	1842					1794								
			5		AKTIV. KAM.	1724					3429								
			6		REKONSTR.	3429					7613								
			17		AKTIV. KAM.	7613													
			8		KUČIA	503						903							
			9		ORATORIJOS	2053						2053							
			10		KUČIA	518						318							
			11		TRUKA	531						531							
			12		KUČIA	1043						1043							
			13		"	1740						1740							
			14		"	1803						1803							
			15		"	1803						1803							
			16		"	2071						2071							
			17		KUČIA	10039						10039							
			18		ORATORIJOS	7582						7582							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2	2	19			LOBIN	1720					1720	1720						
		20			LOBIN	3049					3049							
		21			PROS	440						440						
		22			PROS	736						736						
		23			"	768						768						
		24			PROS	430						430						
		25			PROS	302						302						
		26			LOBIN	1747						1747						
		27			"	1700						1700						
		28			"	1703						1703						
		29			"	1702						1702						
		30			"	1703						1703						
		31			LOBIN	1706						1706						
		32			LOBIN	1705						1705						
		33			"	1709						1709						
		34			"	1707						1707						
		35			"	1700						1700						
		36			"	1702						1702						
		37			"	1704						1704						
		38			"	1705						1705						
		39			"	1708						1708						
		40			"	738						738						
					1750	1750						1750						

19...m. ... 19...d

Судре ..

Тікаріно

Калісладорыя, 1439—20,000

LAUKAS SUSIOTI

Forma Nr. 3

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Atkardėnys 4

PASTATO RAŠID. *11066*

Inventoris: *11066*

Miestas: *11066*

Kvartalas: *11066*

Slėpys: *11066*

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Būto Nr.	Kamborio Nr.	patalpų paskirtis	kam naudojama	Reikšmingas plotas	Gyventojams				Istaigė				tame skaičiuje				tame skaičiuje			
							gyv. kambar. plotas	naud. nevyv. namas	hidr. inž. inž.	hidr. inž. inž.	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas				
1	5	3	1		apvalus	3300	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19				
			2		10 cm	5740					5740											
			3		"	1038					1038											
			4		"	1035					1035											
			5		"	1037					1037											
			6		"	1009					1009											
			7		"	1000					1000											
			8		"	1004					1004											
			9		"	1000					1000											
			10		"	1000					1000											
			11		"	1000					1000											
			12		"	1000					1000											
			13		"	1035					1035											
			14		"	1000					1000											
			15		"	1000					1000											
			16		"	1000					1000											
			17		"	1000					1000											
			18		"	1000					1000											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	3	5	19		Kabin	3039				5039								
			20		09546	1802						8093						
			21		Kabin	1120						1120						
			22		Pras	446						446						
			23		Pras	732						732						
			24		"	731						731						
			25		Pras	435						435						
			26		Pras	345						345						
			27		Kabin	1000						1000						
			28		Kabin	1942						1942						
			29		"	1753						1753						
			30		"	1746						1746						
			31		"	1055						1055						
			32		Pras	226						226						
			33		Kabin	1322						1322						
			34		"	1770						1770						
			35		"	1732						1732						
			36		"	1770						1770						
			37		"	1765						1765						
			38		"	1771						1771						
			39		"	1770						1770						
			40		"	1025						1025						
			41		"	2001						2001						
			42		"	0859						0859						


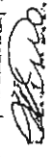
19... m. ... 1. ... 26 0750 512 920 Sudare

Katladorys, 1439—20.000

Tukrho

034, 149 2941

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	4	4	19			BARBIA 823					823	446						
			20			PROLS 446						738						
			21			PROLS 738						738						
			22			PROLS 738						738						
			23			PROLS 446						738						
			24			PROLS 446						738						
			25			PROLS 446						738						
			26			PROLS 446						738						
			27			PROLS 446						738						
			28			PROLS 446						738						
			29			PROLS 446						738						
			30			PROLS 446						738						
			31			PROLS 446						738						
			32			PROLS 446						738						
			33			PROLS 446						738						
			34			PROLS 446						738						
			35			PROLS 446						738						
			36			PROLS 446						738						
			37			PROLS 446						738						
			38			PROLS 446						738						
			39			PROLS 446						738						
			40			PROLS 446						738						
			41			PROLS 446						738						
			42			PROLS 446						738						
			43			PROLS 446						738						
			44			PROLS 446						738						
			45			PROLS 446						738						
			46			PROLS 446						738						
			47			PROLS 446						738						
			48			PROLS 446						738						
			49			PROLS 446						738						
			50			PROLS 446						738						
			51			PROLS 446						738						
			52			PROLS 446						738						
			53			PROLS 446						738						
			54			PROLS 446						738						
			55			PROLS 446						738						
			56			PROLS 446						738						
			57			PROLS 446						738						
			58			PROLS 446						738						
			59			PROLS 446						738						
			60			PROLS 446						738						
			61			PROLS 446						738						
			62			PROLS 446						738						
			63			PROLS 446						738						
			64			PROLS 446						738						
			65			PROLS 446						738						
			66			PROLS 446						738						
			67			PROLS 446						738						
			68			PROLS 446						738						
			69			PROLS 446						738						
			70			PROLS 446						738						
			71			PROLS 446						738						
			72			PROLS 446						738						
			73			PROLS 446						738						
			74			PROLS 446						738						
			75			PROLS 446						738						
			76			PROLS 446						738						
			77			PROLS 446						738						
			78			PROLS 446						738						
			79			PROLS 446						738						
			80			PROLS 446						738						
			81			PROLS 446						738						
			82			PROLS 446						738						
			83			PROLS 446						738						
			84			PROLS 446						738						
			85			PROLS 446						738						
			86			PROLS 446						738						
			87			PROLS 446						738						
			88			PROLS 446						738						
			89			PROLS 446						738						
			90			PROLS 446						738						
			91			PROLS 446						738						
			92			PROLS 446						738						
			93			PROLS 446						738						
			94			PROLS 446						738						
			95			PROLS 446						738						
			96			PROLS 446						738						
			97			PROLS 446						738						
			98			PROLS 446						738						
			99			PROLS 446						738						
			100			PROLS 446						738						

19... m. 1 m. d
 Sudarė: 
 Tlkirino: 

Kalšidarys, 1430 -- 20,000

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Chordeiles 4

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
5	5	5	29		12005	0000					0000	0000					
			20		12005	0000					0000	0000					
			21		12005	0000					0000	0000					
			22		12005	0000					0000	0000					
			23		12005	0000					0000	0000					
			24		12005	0000					0000	0000					
			25		12005	0000					0000	0000					
			26		12005	0000					0000	0000					
			27		12005	0000					0000	0000					
			28		12005	0000					0000	0000					
			29		12005	0000					0000	0000					
			30		12005	0000					0000	0000					
			31		12005	0000					0000	0000					
			32		12005	0000					0000	0000					
			33		12005	0000					0000	0000					
			34		12005	0000					0000	0000					
			35		12005	0000					0000	0000					
			36		12005	0000					0000	0000					
			37		12005	0000					0000	0000					
			38		12005	0000					0000	0000					
			39		12005	0000					0000	0000					
			40		12005	0000					0000	0000					
			41		12005	0000					0000	0000					
			42		12005	0000					0000	0000					

19. 7/1 m. ... x ... mēn. 20. 20. 20.

Kašladorys. 1439 -- 20.000.

Sudart ...

Tiklino ...

Pavlatų vidaus plotų eksploikacija

Abendmaji 4

PASTATO RADU
Mucos
Inventing auris
Mucos
Mucos
Mucos

[illegible]

LAUKAS SUSIOTI

Forma Nr. 3

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Platdempas 4

PASTATO RAIDE: *120/8*
 Inventoris, data: *120/8*
 Miestas: *Valartalas*
 Sklypas: *sklypas*

1	Inventoris, data	2	3	4	Patalpų pavadinimas		Lytveniamas		Istaiga		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		19
		Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kamborio Nr.	patalpų paskirtis	kam naudijama	eilinis plotas	kv. plotas	naud. negyv. namas	ambur. techn. patalpa	registr. instali. įrenginys	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas
		6	6	1		<i>dr. st. k.</i>	<i>7302</i>					<i>5740</i>	<i>7302</i>				
				2		<i>kabin.</i>	<i>5740</i>										
				3		<i>kabin.</i>	<i>391</i>										
				4		<i>kabin.</i>	<i>1171</i>					<i>1171</i>					
				5		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				6		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				7		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				8		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				9		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				10		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				11		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				12		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				13		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				14		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				15		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				16		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				17		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				18		<i>"</i>	<i>1777</i>										
				19		<i>"</i>	<i>1777</i>										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
5	5	14			brad n	2004					2004							
		20			prato	2004					2004							
		21			kurud	1120					1120							
		22			"	2004					2004							
		23			brad n	1120					1120							
		24				1120					1120							
		25				2442					2442							
		26			prato	445					445							
		27			prato	736					736							
		28			brad	771					771							
		29			prato	437					437							
		30			prato	300					300							
		31			kurud	1120					1120							
		32			"	1753					1753							
		33			"	1766					1766							
		34			"	1741					1741							
		35			"	176					176							
		36			"	1742					1742							
		37			"	1709					1709							
		38			"	2026					2026							
		39			"	2057					2057							
		40			"	1736					1736							
		41			"	3844					3844							
		42				807					807							

19.4.19 m.
Kalsitatorys, 1439 --20.000

Sudate
Tikano

Pastarų vidaus plovų ekspikacija

5/10/2000

[illegible]

LAUKAS SŪSIOTI

Forma Nr. 3

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

2002 m. kovo 14

PASTATO RAŠID: *12.8/6*
 Inventoris: *DMC*
 Miestas: *DMC*
 kvartalas: *DMC*
 sklypas: *DMC*

1	Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Būto Nr.	Kamberto Nr.	patalpų paskirtis	kam naudinama	lyvenojas										iš viso		
							lyv. kambar. plotas	naud. plotas	laikymo plotas	laikymo plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas
							7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		1	1	1		Kamb.	19.52						19.52						
		2	2	2		Sand.	3.00						3.00						
		3	3	3		Kamb.	10.50						10.50						
		4	4	4		Kamb.	30.23						30.23						
		5	5	5		Kamb.	25.35						25.35						
		6	6	6		"	44.74						44.74						
		7	7	7		Kamb.	22.00						22.00						
		8	8	8		"	15.95						15.95						
		9	9	9		"	3.12						3.12						
		10	10	10		"	6.74						6.74						
		11	11	11		Kamb.	36.70						36.70						
		12	12	12		Kamb.	17.82						17.82						
		13	13	13		"	0.00						0.00						
		14	14	14		"	12.04						12.04						
		15	15	15		Kamb.	54.88						54.88						
		16	16	16		"	10.45						10.45						
		17	17	17		"	1.12						1.12						
		18	18	18		"	12.24						12.24						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	4	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
12	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
13	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
14	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
15	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
17	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
18	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
19	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
21	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
22	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
23	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
24	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
25	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
26	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
27	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
28	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
29	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
30	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
31	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
32	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
33	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
34	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
35	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
36	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
37	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
38	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
39	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
40	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
41	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
42	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

19. 21. m. ... d. ... men. ...
 Kalkiatorys, 1439—20.000
 Sndare ...
 Tklrno ...

LAUKAS SUSIOTI

Forma Nr. 3

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

PASTATO RAIDE *120/10*
inventorinis numeris
Miestas *INVENTARIS* sklypas

0 Akademijos 4

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Dėmesio plotas		Gyvenamasis			Išstatyga		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
				patalpų paskirtis	kam naudijama	Dėmesio plotas	7	gyv. kamb. plotas	naud. negyv. namas	hidroiz. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	R	8	1	120/10	Kurio	9839				9839								
			2		"	9840				9840								
			3		3000	2904				2904								
			4		"	1276				1276								
			5		"	3426				3426								
			6		"	3631				3631								
			7		"	5075				5075								
			8		Kurio	5322				5322								
			9		3000	2904				2904								
			10		"	854				854								
				120/10	R	54948				54948								
			1		Kurio	428				428								
			2		"	723				723								
			3		2140	5932				5932								
			4		3000	2904				2904								
			5		Kurio	30074				30074								
			6		"	4375				4375								

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Academics 4

PASTATO RAHDI. 3
2C/6

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Būlo Nr.	Kambario Nr.	patalpų pasiskirstymas	kam naudijama	Bendrasis plotas	Gyvenamasis				Ištaiga		tame skaičiuje		pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	tame skaičiuje
							tame skaičiuje		tambur. techn. plotas	ne-gyv. namas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas				
							pvz. kambar. plotas	naud. ne-gyv. namas										
91.10.28	2	3	4	5	0	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	R	R	1	inst. 4480	gerb. p.	755,47					755,47							
			2		gerb. p.	149,33					149,33							
			3		sauglop	43,30					43,30							
			4		"	529,36					529,36							
			5		"	163,88					163,88							
						1427,34					1427,34							
				</														

LAUKAS SUSIOTI

Forma Nr. 3

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

Alkedarinės 4

PASTATO RAUPD. 223 Inventoris numeris 18 Miestas Kvarialės sklypas

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Dienos nau.	Gyvenamas			Istaiga		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
				patalpų paskirtis	kam naudijama		tame skaičiuje	naud. nesvyv. mūmas	ind. techn. patalpa	ind. techn. patalpa	tame skaičiuje	pagalb. plotas	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	tame skaičiuje
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
9.10.28	1		1	1	1	47,62					22,31	47,62							
			2		Saulės	22,31					36,88								
			3		"	"													
			4		Koridor	28,95													
			5		"	"													
			6		Saulės	42,66					9,14								
			7		Koridor	38,31													
			8		"	"													
			9		Saulės	9,81													
			10		Koridor	17,12													
			11		"	"													
			12		Saulės	77,23													
			13		"	"													
			14		Saulės	8,35													
			15		"	"													
			16		Koridor	7,26													
			17		"	"													
			18		Koridor	8,55													
			19		Koridor	38,47													
			20		Koridor	12,69													
			21		"	"													
			22		Koridor	11,74													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
9.10.28	1		19	instytut	transp	1.52						1.52				
			20	" "	" "	1.29						1.29				
			21	Sauder	Sauder	10.40						10.60				
			22	Skydne	Skydne	29.39						29.39				
			23	Sauder	Sauder	34.70						34.70				
			24	trans	trans	54.72						54.72				
			25	Sauder	Sauder	10.97						10.97				
			26	" "	" "	5.84						5.84				
			27	Kawber	Kawber	14.49						14.49				
			28	transp	transp	2.84						2.84				
			29	transp	transp	9.28						9.28				
			30	" "	" "	10.49						10.49				
			31	" "	" "	9.50						9.50				
			32	" "	" "	8.98						8.98				
			33	Skydne	Skydne	26.72						26.72				
			34	trans	trans	1.90						1.90				
			35	Koridor	Koridor	2.22						2.22				
			36	tuale	tuale	2.54						2.54				
			37	trans	trans	2.99						2.99				
			38	Koridor	Koridor	3.04						3.04				
			39	tuale	tuale	2.58						2.58				
			40	Sauder	Sauder	6.42						6.42				
			41	Kabinet	Kabinet	35.82						35.82				
			42	" "	" "	16.71						16.71				

19. m. . . . 10 men. 28. d

Kalsiatorys, 1439--20,000

Sudatė ..

[Signature]

Tikrinio

[Signature]

Adelung's

PASTATO RAIDE 203
inventor's name
Miosas
Avaritas - Skypas

[illegible]

LAUKAS SUSIOTI

Forma Nr. 3

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Akademijos 4

PASTATO RAIDA 203
 Inventoriz. data 01.10.28
 Miestas 1 Kvarčialas 1 Sklypas 1

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Gyvenamasis			Išlaiga		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
				patalpų paskirtis	kam. naud. jama	butinės patalpos	gyv. kambar. plotas	naud. neįvyk. namas	laik. patalpa	laik. patalpa	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
01.10.28	2		1	inst. butas	koridor	45,68						45,68						
			2		saulel	10,06					10,06							
			3		kašinet	21,18					21,18							
			4		saulel	21,54					21,54							
			5		" — "	27,36					27,36							
			6		" — "	19,96					19,96							
			7		koridor	21,77						21,77						
			8		laik. butas	4,53						4,53						
			9		koridor	8,53						8,53						
			10		" — "	29,97						29,97						
			11		" — "	7,39						7,39						
			12		ESM sel.	208,87					208,87							
			13		" — "	100,75					100,75							
			14		" — "	161,89					161,89							
			15		" — "	148,31					148,31							
			16		praas	2,76						2,76						
			17		tualeto	4,24						4,24						

[illegible]

1991 m. . . . 10 nién . . . d

Kaisladorys, 1439-20, 200

Supers

1
Bred

Onyiah, T.

Investuotojų reikalaujamo pelningumo vidurkis

Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, žodžiu atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (UAB „Inreal valdymas, buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 20-30 proc. ribose. Apklausos rezultatai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Administracinės (mokslo), sandėliavimo paskirties pastatų/ patalpų, esančių senos statybos (1950-1999) pastatuose Vilniaus mieste investuotojų reikalaujamas pelningumas, proc. nuo bendrųjų pajamų.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vilnius							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	26	25,5	24	23	22	21,5	18
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	31	29	28	26	25	22
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	38	36,5	34	33	30	28,5	28
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
UAB „Inreal valdymas“							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	25	24	24	23	22	21	17
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	33	30	29	25	24	21
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	39	42	36	35	28	27	27
UAB „Inservis“ (buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“)							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	27	27	24	23	22	22	19
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	29	28	27	27	26	23
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	37	31	32	31	32	30	29

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių nustatymas

Atsižvelgiant į didžiųjų Lietuvos miestų ir kitų miestų rinkos sąlygų skirtumus yra išskiriamos dvi kategorijos: Didžiuosiuose Lietuvos miestuose nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis; ir visos Lietuvos teritorijoje nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis.

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių santykis Lietuvos didžiųjų miestų rinkoje nustatytas žodžiu apklausiant didžiausių Lietuvos bankų atstovus (bankų vadybininkus) ir UAB "Inreal" analitikus. Apklausa vykdoma kasmet, jau daugiau nei 10 metų, ataskaitoje pateikiami 10 metų apklausos duomenys. Suvestiniai duomenys pateikiami lentelėje, ataskaitoje duomenys buvo pateikti grafine išraiška (grafiku).

Didžiųjų Lietuvos miestų apklausos duomenys

Nuosavo kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	38	34	33	65	60	54	49	44	41	41	41
AB SEB bankas	37	32	32	63	59	53	47	43	40	40	40
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	36	32	31	64	58	52	-	42	41	41	41
UAB Medicinos bankas	32	28	28	55	51	46	41	37	35	35	35
AB Šiaulių bankas	31	28	27	54	50	45	41	37	40	40	40
AB Ūkio bankas	35	30	-	61	55	50	45	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	32	29	28	56	52	46	42	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	35	30	30	59	53	-	45	39	40	40	40
„Swedbank“, AB	36	31	31	62	58	52	47	41	40	40	40
UAB „Inreal“ analitikai	34	30	30	-	56	50	45	41	40	40	40
Vidurkis	35	30	30	60	55	50	45	40	40	40	40

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Skolinto kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	62	66	67	35	40	46	51	56	59	59	59
AB SEB bankas	64	68	68	37	41	47	53	57	60	60	60
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	64	68	69	36	42	48	-	58	59	59	59
UAB Medicinos bankas	68	72	72	45	49	54	59	63	65	65	65
AB Šiaulių bankas	69	72	73	46	50	55	59	63	60	60	60
AB Ūkio bankas	65	70	-	39	45	50	55	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	68	71	72	44	48	54	58	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	65	70	70	41	47	-	55	61	60	60	60
„Swedbank“, AB	64	68	69	38	42	48	53	59	60	60	60
UAB „Inreal“ analitikai	66	70	70	-	44	50	55	59	60	60	60
Vidurkis	65	70	70	40	45	50	55	60	60	60	60

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Pajamų metodo skaičiavimų seka

n – objektas sąraše;
m – periodas (metai).

Objekto charakteristikos:

S_n – objekto nuomotinas plotas (kv.m);

P_n – objekto nuomos kaina (Eur/kv.m/mėn.):

R – visų objektų metinė pajamos ($R=R_1+\dots+R_n$);

R_n – n objekto metinės pajamos ($R_n=12*S_n*P_n$) (Eur);

R_m – objektų metinės pajamos (Eur) m periode ($R_m=R_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$.

D – diskonto norma ($D=(D_a*D_c)+(D_b*D_d)$) (proc.);

D_m – diskonto norma (proc.) m periode ($D_m=(D^m)$)

D_a – nuosavų lėšų dalis (proc.);

D_b – skolintų lėšų dalis (proc.);

D_c – nuosavo kapitalo kaštai (proc.);

D_d – skolinto kapitalo kaštai (proc.).

A_m – nuomos augimas periodu m (proc.);

B – draudimas (Eur);

B_m – draudimas (Eur) m periode. ($B_m=B_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

C – NT mokestis (Eur);

C_m – NT mokestis (Eur) m periode $C_m=C*(1+A_1)*(1+A_2)*(1+A_3)\dots$;

Dž – žemės mokestis (Eur);

$Dž_m$ – žemės mokestis (Eur) m periode ($Dž_m=Dž$);

E – turto valdymo išlaidos ($E=R*e$) (Eur);

e – turto valdymo išlaidos (proc.);

E_m – turto valdymo išlaidos (Eur) m periode ($E_m=E_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

F – atidėjimai kapitaliniam remontui ($F=R*f$) (Eur);

f – atidėjimai kapitaliniam remontui (proc.);

F_m – atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur) m periode ($F_m=F_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

G – negautos pajamos ($G=R*g$) (Eur);

g – negautos pajamos (proc.);

G_m – negautos pajamos (Eur) m periode ($G_m=G_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

H_m – grynosios pajamos (Eur) m periode ($H_m=R_m-B_m-C_m-Dž_m-E_m-F_m-G_m$).

K – kapitalizacijos norma (proc.) ($K=D-A_5$);

I – objekto vertė penktais metais (Eur) ($I=H_5/K$; kai $i=0$ arba $I=(H_5/K)-i$; kai $i>0$);

i – objekto pardavimo sąnaudos (Eur);

J – grynosios ir išėjimo pajamos penktais metais (Eur) ($J=I+H_5$);

L_5 – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) penktame periode ($L_a=J*D_5$); kai $m=5$;

L_m – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) m periode ($L_m=H_m*D_m$); kai $m<5$;

V – objekto vertė (Eur) ($V=L_1+L_2+L_3+L_4+L_5$).

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.16/07-610

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS, Į.K. 211950810

VERTINAMAS TURAS: PASTATAS - MOKSLO ĮSTAIGA, ESANTI VALSTYBINIO ŽEMĖS SKLYPO DALYJE

TURTO BUVIMO VIETA: VILNIUS, NAUGARDUKO G. 24

VERTINIMO DATA: 2016-07-19

TURTO VERTINTOJAS: AISTĖ BRUSOKIENĖ

Ataskaitoje yra 50 lapų ir 72 priedų lapai, iš viso 122 lapai.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.

ATASKAITOS Nr.16/07-610 SANTRAUKA

Užsakovas, asmens kodas	VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS, į.k. 211950810
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel. : (8 5) 268 7000
Vertinamas turtas	Pastatas – mokslo įstaiga, esanti valstybinio žemės sklypo dalyje
Turto adresas	Vilnius, Naugarduko g. 24
Vertės nustatymo data	2016-07-19
Turto apžiūros data	2016-07-19
Ataskaitos surašymo data	2016-08-16
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu)

Valstybinio žemės sklypo (ant kurio yra vertinamas pastatas) individualūs požymiai ir kiti duomenys

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha
Žemės sklypas/ Kita (visuomeninės paskirties teritorijos)	0101-0056-0031	0101/0056:31 Vilniaus m. k.v.	1/25463	1.2107 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus			
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555			
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Įregistravimo pagrindas	Miesto valdybos sprendimas, potvarkis, 1996-02-22, Nr. 215V Apskrities viršininko įsakymas, 1997-05-28, Nr. 801-01			
Patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927			
Kitos daiktinės teisės	Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis) (užtikrinti transformatorinės pastotės eksploatavimą ir privažiavimą bet kuriuo paros metu)			
Juridiniai faktai	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje); Sudaryta panaudos sutartis; Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810; terminas : nuo 1997-05-28 iki 2096-05-27			
Žymos	Įrašų nėra			
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos; IX. Dujotiekių apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos			
Registro pastabos ir nuorodos	Kadastru matavimų, atliktų 2001-03-22 duomenimis statinio, NT kadastro ir registro byloje pažymėto 9H1p, pasikeitę paskirtis, tačiau atitinkami dokumentai dėl paskirties pakeitimo nepateikti, duomenis NT registre nepatiksinti. Nekilnojamas turtas ir teisės į jį įregistruoti RIPPB 1993 08 06. 811p (b.p.411p), 9H1p (b.p.1H1p). Statiniai - Registro Nr. 10/172842. Adresas įrašytas (patikslintas) pagal 2011-05-24 Adresų registro duomenis.			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastru duomenų tikslinimas (daikto registravimas)			

Pastato individualūs požymiai ir kiti duomenys

Adresas	Vilnius, Naugarduko g. 24				
Registro numeris	1/25463				
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Statybos metai	Žymėjimas plane	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas - Mokslo įstaiga / Mokslo	1094-0244-5027	1965	4C4p	5715.12 kv. m	Visas (1/1)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	Pažyma, 1993-06-11 Statybos inspektoriaus pažyma, 2001-05-03, Nr. 101-1298				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė; Patikėtinis - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810; Aprašymas: Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui. Įrašas galioja: Nuo 2016-03-29				
Juridiniai faktai	Įrašų nėra				
Žymos	Leidimas vykdyti statybos darbus; Nuo 2004-11-03				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Įrašų nėra				
Pastaba	Prie nekilnojamojo turto objekto priklausančių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turto ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jei negali būti parduodami, priskiriami priklausiniai, kurie aprašyti ataskaitos 1.5. punkte „Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas“				
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.				

Nr.16/07-610 santraukos tęsinys kitame lape

Nr.16/07-610 santraukos tęsinys

Vertinimo metodai Lyginamasis ir pajamų metodas

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, pastato - mokslo įstaigos (u.nr. 1094-0244-5027), esančio valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu Vilnius, Naugarduko g. 24, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra **2 800 000 Eur (du milijonai aštuoni šimtai tūkstančių eurų)**.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktyūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Aistė Brusokienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000029, išduotas 2014 m. liepos mėn. 29 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Jolanta Tilvikienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



TURINYS

1. BENDROJI DALIS	5
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS	6
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS	6
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	6
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	7
1.7. TYRIMO APIMTIS	7
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	7
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	7
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	8
2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS	9
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIDOS	9
2.2. SPECIALIOS PRIELAIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS	10
2.3 RIBOJANČIOS SĄLYGOS	10
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	10
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	12
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	12
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	17
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	18
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	18
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMIAI	33
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	35
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	35
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	35
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	38
5.4. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI	38
5.5. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMO REZULTATAI	49
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	50

PRIEDAI

1.1.	TURTO APŽIŪROS AKTAS
1.2.	TECHNINĖ UŽDUOTIS
1.3.	NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS
1.4.	KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS KOPIJA
1.5.	VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS SUTARTIES KOPIJA
1.6.	PAJAMŲ METODO SKAIČIAVIMO SEKA
1.7.	NUOSAVO IR SKOLINTO KAPITALO DALIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS
1.8.	NUOSAVO KAPITALO PELNINGUMO RODIKLIŲ APKLAUSOS REZULTATŲ DUOMENYS

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2013).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹
- **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.²
- **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.¹
- **Priverstinio pardavimo vertė** – suma, kuri galėtų būti gauta už turtą, kai dėl bet kokios priežasties pardavėjas yra verčiamas perduoti savo turtą.²
- **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.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.³
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.⁴
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁵

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Europos vertinimo standartai; VII –asis leidimas, 2012

³ Dėl Lietuvos respublikos vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1049 „dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo, 2011 m. vasario 23 d. Nr. 234

⁴ LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.¹
- **Mokslo paskirties pastatai** – skirti švietimo ir mokslo reikmėms: institutai ir mokslinio tyrimo įstaigos, observatorijos, meteorologijos stotys, laboratorijos (išskyrus gamybinės laboratorijas), bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, vaikų darželiai, lopšeliai ir kiti pastatai;²
- **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.

1.2. Darbo apimtį aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtį ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimtį punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. ataskaitos 4.1 skyrių). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Palangos g.4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintoja Aistė Brusokienė, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000029. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 032023, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai pareiškia, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETO, į.k. 211950810, užsakyму, kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perdavimo tikslu).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas, esantis valstybinio žemės sklypo (u.nr. 0101-0056-0031) dalyje. Turto nuosavybės teisė į turtą esantį Vilnius, Naugarduko g. 24, kurį sudaro pastatas - mokslo įstaiga (u.nr. 1094-0244-5027)

¹ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868);

² Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS PAGAL JŲ NAUDOJIMO PASKIRTĮ“

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausančių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: elektros įvadas ir elektros instaliacija, miesto vandentiekio ir kanalizacijos įvadai ir sistemos, centrinio šildymo sistema su įvadais, patalpų vėdinimo ir kondicionavimo įranga, patalpų apsaugos ir priešgaisrinė signalizacija.

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data

Vertintojas kartu su užsakovo atstovu apžiūrėjo turtą 2016 m. liepos 19 d. Turto vertė nustatyta 2016 m. liepos 19 d. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2016 m. rugpjūčio 16 d.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupiti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;
- Europos vertinimo standartai; VIII –asis leidimas, 2016;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2016) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;

- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt;
- Patvirtintos UAB Inreal vertinimo taisyklės.

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus);
- Kadastrinių matavimų bylų kopijos (žiūr. ataskaitos priedus);
- Valstybinės žemės panaudos sutarties kopija (žiūr. ataskaitos priedus).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Vertinimo dieną nebuvo sudaryta ir juridškai patvirtinta žemės sklypo naudojimosi tvarka tarp atskirų pastatų, esančių ant to paties žemės sklypo. Panaudos teise valdomame sklype 1,2107 ha yra 6 pastatai ir 4 inžineriniai statiniai. Iš minėtų pastatų ir inžinerinių statinių yra vertinamas tik vienas pastatas (mokslo įstaiga). Turto vertintojai daro prielaidą, kad proporcingai pastatų plotams bus priskirta sklypo dalis t.y. pastatui – mokslo įstaigai 0,5735 ha (iš 1,2107 ha). Minėta žemės sklypo dalis yra po vertinamu pastatu ir aplink jį yra pakankama kad užtikrintų patogų prieėjimą/privažiavimą prie pastato bei tinkamą jo eksploatavimą.
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad pasikeitus vertinamo turto savininkui, vertinamų pastatų ir statinių įgijėjas (pirkėjas) įgytų teisę valdyti analogiško ploto žemės sklypą ar jo dalį, visos žemės nuomos sutarties sąlygos būtų analogiškos, kaip ir vertinimo dieną galiojančioje valstybinės žemės nuomos sutartyje bei su ja susijusiuose papildomuose susitarimuose (žr. ataskaitos priedus). Kintant šioms sąlygoms, priklausomai nuo naujos valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygų, gali keistis ir vertinamo objekto vertė.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusiu ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;

- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;

- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

Prielaidų taikymo/netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;

- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;

- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3 Ribojančios sąlygos

- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovo atstovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną;
- Vertintojas naudojosi užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teises ir prievoles patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų;
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data;
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu;
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą;
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka;
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytomis aplinkybėmis ir tikslu.

- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

Parengė: UAB „Inreal“ analitikai

Ekonomika

Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksmų. Kylant darbo užmokesčiui ir užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia bei disponuojamosios pajamos. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Ieškant veiksmų, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas.

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksmų galimą neigiamą įtaką.

Nekilnojamojo turto rinka

2016-ųjų metų pirmąjį pusmetį nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių daugėjo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 15 662 butai – 21,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas 4 551 individualus namas – 10,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 30 335 žemės sklypai – 17,5 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.

„Pigių pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliauja į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Galima daryti prielaidą, kad dalis dabartinio rinkos aktyvumo yra dirbtinai sukelta būtent „pigų pinigų“ efekto, o ne fundamentaliais rodikliais grįsto ekonomikos augimo, todėl viskas labai greitai subliūks, pasikeitus bankų finansavimo politikai.

Sostinėje šiuo metu yra didžiausias pavojus sulaukti dar vieno būsto kainų burbulo, nes greta „pigų pinigų“ aplinkos yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys atlyginimai – t.y. faktoriai skatinantys paklausos augimą. Todėl nestebina, kad būtų rinkos aktyvumas Vilniuje antrąjį šių metų ketvirtį buvo didžiausias per keletą metų – pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 2 845 butai.

Vilniaus būsto rinką nuo perkaitimo iš dalies gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų taip amortizuodami galimą rinkos kaitimą. Vis dėlto, 2016 metų I-ąjį pusmetį vystytojai Vilniuje buvo mažiau aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 1530 butų, o tai yra maždaug ketvirtadaliu mažiau nei 2015 metų I-ąjį pusmetį. Tuo tarpu naujos statybos butų per tą patį laikotarpį buvo parduota 2088, ir tai yra apie 19 proc. daugiau nei prieš metus.

Bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje sumenko iki maždaug 3620. Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis šiais metais laikosi žemiau 1 – vystytojai gali tikėtis vidutinio dydžio projektą realizuoti per mažiau nei metus laiko, o tai turėtų skatinti nuosekliai didinti pardavimo kainas. Per šešis šių metų mėnesius naujos statybos butų kainos didėjo visuose segmentuose: ekonominėje klasėje padidėjo 4,4 proc. iki 1360 EUR/kv.m, vidutinėje – 1,2 proc. iki 1 720 EUR/kv.m, o prestižinėje – 7,5 proc. iki 2 730 EUR/kv.m.

Kituose miestuose pirmąjį šių metų pusmetį būsto rinka taip pat buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. Kaune, Klaipėdoje, Palangoje, Neringoje daugėjo NT sandorių, vystytojai buvo aktyvesni – rinkai pasiūlė daugiau naujų butų, buvo stebimas jų kainų kilimas. Nors

fundamentalių priežasčių kituose miestuose augli NT rinkoms yra mažiau nei Vilniuje, tačiau panašu, kad ir ten vis labiau pradeda veikti „pigų pinigų“ efektas.

2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimties verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158 240 kv.m nuomojamo ploto. Toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį laisvų biuro plotų Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Tačiau vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68 000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. 2017 metais rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74 200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną, greičiausiai, bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9 900 kv.m., statybos. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc.

2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas 2 000 kv.m ploto verslo centras. Per pusmetį vakansijų lygis, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo 1,6 proc. ir pasiekė 13,8 proc.

Teigiamos tendencijos prekybos segmente skatina NT vystytojus drąsiau atsigręžti į šį sektorių. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo baigti 20 000 kv.m prekybos centro Nordika (II etapo) statybos darbai. Vyko dviejų prekybos centrų statybos: Vilniuje Parkas Outlet rekonstrukcija bei naujas plėtros etapas, kuris papildys prekybos centrą 3 000 kv.m ir Mega prekybos centro plėtra Kaune, po kurios rinkai bus pasiūlyta apie 30 000 kv.m papildomo prekybinio ploto.

Apie planus plėtoti naujus prekybos centrus yra paskelbęs Latvijos prekybos tinklas Depo, planuojantis bent penkių prekybos centrų plėtrą Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje, VPH, planuojanti prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro, Lords LB Asset Management, planuojanti prekybos centro plėtrą Vilniuje, Markučiuose. Taip pat planuose dar yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Pramonės segmente nuotaikos niūresnės. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo užbaigtos logistikos centrų Vilniuje (Woodline 4800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m) statybos. Naujų modernių logistikos centrų nuomai per pastarąjį laikotarpį nebuvo pradėta statyti. Kiek aktyviau buvo statomi sandėliai savo reikmėms. 2015-2016 metais „build to suit“ tipo sandėlius pasistatė ar pradėjo statyti Vilniuje logistikos bendrovė „Rhenus svoris“ (12 000 kv.m), farmacininkė „Entafarma“ (12 000 kv.m), orlaivių remonto bendrovė „Litcargus“ (3 000 kv.m), Kaune alaus gamintojas „Volfas Engelman“ (7 000 kv.m), gamybos bendrovė „Kitron“ (5 000 kv.m), prekybos įmonė „LIDL“ (43 000 kv.m), logistikos bendrovė „DPD“ (5 000 kv.m), Klaipėdoje „ANI plast“ (6 500 kv.m).

Vertinant ateities perspektyvas, vieninteliame Vilniuje galima įžvelgti potencialo naujiems moderniems logistikos centrams atsirasti, nes paklausa sandėliavimo patalpoms išlieka stipri, neišnuomotų plotų vos keli procentai. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaiviusių patalpų ir naujos plėtros vakansijų rodiklis pasiekė 16-17 proc., o tai rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka darosi perteklinė, ypač kai vakansijų rodiklis nemažėja jau kuris laikas.

2016 metų pirmąjį pusmetį stipriai išaugo teritorijų, kuriose galima vystyti NT projektus, paklausa. Per analizuojamą laikotarpį Lietuvoje buvo sudaryti ne mažiau kaip 25 brangesni nei 1 mln. EUR sandoriai, kurių metu įsigyta teritorijų plėtrai už maždaug 76,4 mln. EUR. Pagal investicijų sumų pasiskirstymą, teritorijų plėtrai įsigijimas 2016 metų pirmąjį pusmetį sudarė 29 proc. visų investicijų, o tai yra didžiausias rodiklis po krizės.

Didžiausia paklausa teritorijoms plėtrai – Vilniuje. 2016 metų pirmąjį pusmetį sostinei teko apie 58,5 mln. EUR arba 76 proc. visų investicijų,

nukreiptų į teritorijų plėtrai įsigijimus Lietuvoje. Vystytojai Vilniuje vis drąsiau investuoja į didesnius ir ilgalaikius plėtros projektus. Jei 2015 metais didesnės nei 1 ha teritorijos plėtrai sudarė apie 35 proc. visų analizuojamų sandorių, tai 2016 metų pirmąjį pusmetį tokių įsigijimų proporcija išaugo iki 64 proc. Dažnu atveju įsigijami objektai nėra statyboms paruošti plyni laukai, o priešingai – jau egzistuojantys (vairios paskirties NT. Pastarųjų teritorijų plėtra yra sudėtingesnė ir reikalauja daugiau pasiruošimo bei patirties.

Konversija – neišnaudota plėtros galimybė

Šiuo metu esančios nekilnojamojo turto (NT) rinkos sąlygos ir vykstantys miestų struktūros pokyčiai sukuria idealias sąlygas konversijos projektams įgyvendinti. Augantis konversijų skaičius įpareigoja bent trumpai aptarti pagrindinius tokių projektų teikiamus privalumus bei trūkumus – pagrindines teises grėsmes.

Aptariant privalumus, galima išskirti tai, kad konversija sukuria sąlygas išspręsti užstatomo ploto, esančio patraukliose miestų dalyse, trūkumą. Be to, buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių konversija leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Galiausiai, atkuriamosios konversijos (jei statiniai, nekeičiant jų esminių istorinių architektūrinių sprendinių iš naujo pritaikomi komercinei ar gyvenamajai veiklai) atveju yra išlaikomi ir urbanistiškai vertingi vystomos teritorijos architektūriniai sprendiniai, turintys potencialo sukurti pridėtinę NT projekto vertę, ypač patrauklią su turizmu susijusiai komercinei veiklai.

Be ekonominių prielaidų yra ir teisinių paskatų. Lietuvos teisės aktai neįpareigoja teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtinti teritorijų konversijos sąlygų. Nesant įtvirtinto teritorijos vystymo tęstinumo, net ir naujai rengiamuose miestų bendruosiuose planuose galime išvysti ne teritorijų planavimą, o esamo užstatymo atvaizdavimą. Taigi, konversijai patraukliose zonose (tankiai užstatytose pramonės ar sandėliavimo kompleksų teritorijose) neretai matysime faktinius užstatymo rodiklius atitinkančius reglamentus. Tai savo ruožtu garantuos aukštus užstatymo reglamentus, didinančius projekto grąžą.

Nepaisant teikiamų privalumų, būtina akcentuoti konversijos keliamas grėsmes. Plačiau neaptariant išorinių grėsmių finansų sektoriams bei bendrai šalies rinkos situacijai, kurios gali gerokai pakoreguoti ne tik šiuo metu palankų paklausos-pasiūlos santykį, tačiau gaunamą investicijų kiekį, iš jų gaunamą grąžą bei kitus esminius rinkos rodiklius, – konversija gali pateikti daug nenumatytų iššūkių: nuo papildomų teritorijų planavimo dokumentų rengimo iki teisminių ginčų su trečiaisiais asmenimis. Šiuo atžvilgiu, pačia skaudžiausia aplaidumo pasekme gali būti ne papildomi kaštai, o sugaištas laikas, ypač aktualus besikeičiančios rinkos atžvilgiu.

Konversija, priešingai nei visiškai nauja teritorijos plėtra, teikia papildomų grėsmių – visada reikia turėti omenyje pagrindinį skirtumą, kad konversija – jau esamo užstatymo pertvarkymas ir keitimas. Dėl šios priežasties kartu su įsigyjamu turtu, įsigyjama ir visa šio turto istorija bei iš jos kylantys įsipareigojimai, papildantys įprastinę statybos projekto riziką.

Taigi, visą konversijos projektų teikiamą naudą minimalia rizika galima pasiimti tinkamai investuojant ne tik į pačią statybą, tačiau ir į kiekvieną žingsnį, žengtą iki statybos pradžios ir tokiu būdu užkertant kelią projektui išsitęsti laike, taip sumažinant jo rizikingumą dėl besikeičiančių rinkos sąlygų.

Šiaulių banko Rinkų ir išdų departamento direktorius

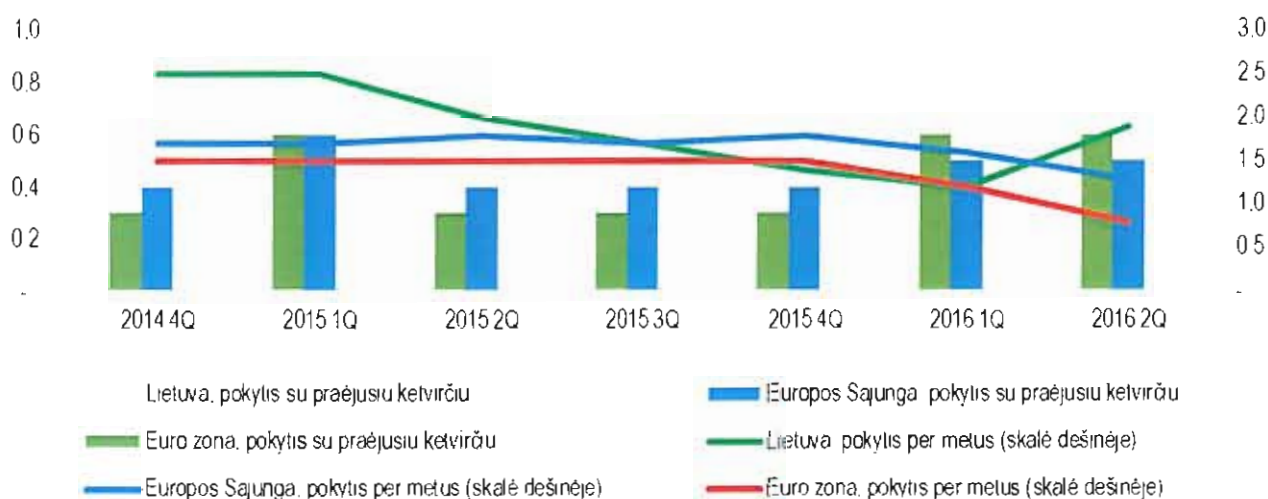
LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksmų galimą neigiamą įtaką.

Pasaulio ekonomikos raida tebėra netolygi, tad centriniai bankai toliau ieško efektyvių skatinančios monetarinės politikos sprendimų. Antrąjį šių metų ketvirtį euro zonos ūkis paaugo greičiausiai per paskutinius kelerius metus, tačiau regiono ekonomika šiais metais turėtų ūgtelėti apie 1,5 proc. – spartesnio augimo nesitikima. Didėjantis vidaus vartojimas, skatinamas mažų palūkanų aplinkos, sumažėjusios žaliavų

kainos, augančios mažmeninės prekybos pardavimo pajamos – faktoriai leidžiantys prognozuoti tolimesnį euro zonos ekonomikos stabilų augimą. Vis dėlto yra ir ūkio lėtėjimo ženklų: nepakankamas investicijų augimas, nemažėjantis valstybių įsiskolinimo lygis ar blogėjantys verslo apklausų rezultatai. Riziką euro zonos ekonomikos augimo perspektyvoms kelia ne tik kelerius metus jau sprendžiami, bet ir nauji geopolitiniai įvykiai ar veiksniai – numatomas Jungtinės Karalystės pasitraukimas iš Europos Sąjungos, euro zonos bankų sektoriaus „svyruojantis“ stabilumas ar JAV prezidento rinkimai.

Išlaidų metodu įvertinto realiojo BVP kaita, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Lietuvos ekonomikos tendencijos šių metų pirmąjį pusmetį nenuvylė. Ūkis ūgtelėjo 2,5 proc. metiniu tempu. Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksmų. Kylant darbo užmokesčiui bei užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Mažėjant palūkanoms už paskolas, auga ir namų ūkių disponuojamosios pajamos. Trumpuoju laikotarpiu neigiamai vartotojų lūkesčius paveiks svaro, silpnėjančio euro atžvilgiu, įtaka gaunamoms pajamoms iš Jungtinės Karalystės. Dar didesnę poveikį Lietuvos ūkis jus prasidėjus realiam Jungtinės Karalystės išstojimui iš ES. Įvertinus galimą neigiamą išorės veiksnių įtaką, Lietuvos BVP augimas neturėtų viršyti 2,5 proc. augimo šiais metais.

Vidutinis nedarbo lygis, proc.



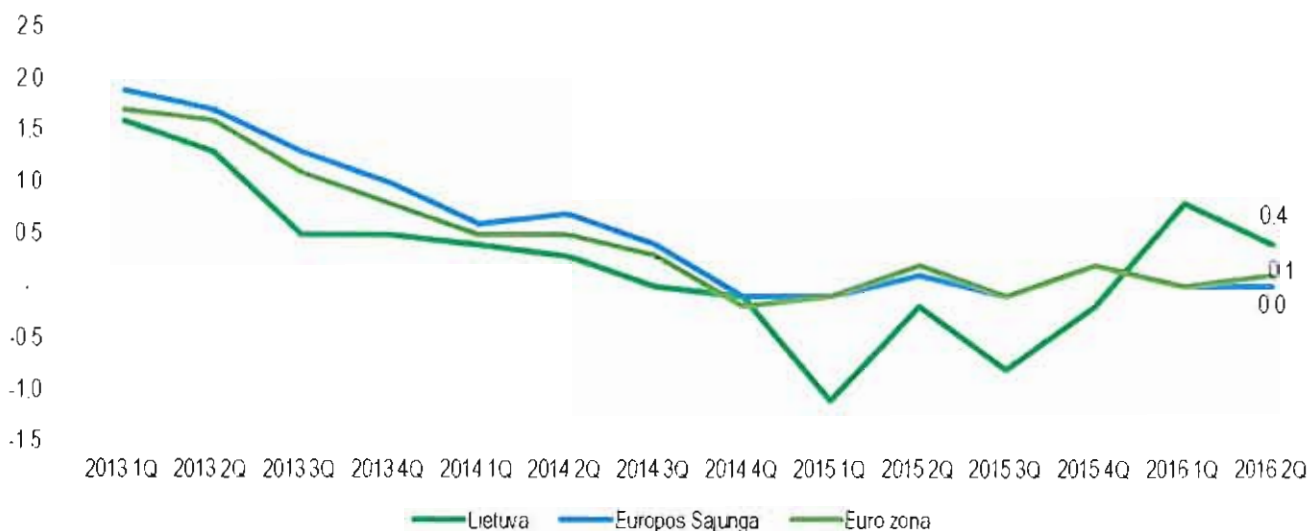
Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis Lietuvoje (be individualių įmonių), proc.



Šaltinis: Bloomberg, Lietuvos statistikos departamentas

Pernai vidutinės prekių ir paslaugų kainos mažėjo, tačiau šiais metais grįžo teigiama metinė infliacija. Pirmąjį ketvirtį ji siekė 0,8 proc., o antrąjį – sulėtėjo iki 0,4 proc. Prognozuojamos žaliavų kainų tendencijos išlieka palankios vartotojams, bet, grįžusios į prieš metus buvusį lygį, bendro kainų lygio žaliavų kainos taip stipriai nebemažins. Kaip ir pernai, vartotojai pastebė didžiausius kainų šuolius paslaugų sektoriuje. Tai lemia pagrindinis BVP variklis – didėjanti vidaus paklausa. Tikėtis nedidelės teigiamos infliacijos Lietuvoje leidžia ir prognozuojama maža infliacija euro zonoje. Įvairios institucijos 2016 m. numato teigiamą, tačiau artimą nuliui infliaciją euro zonoje. Lietuvoje vartotojų optimizmą turėtų mažinti didėjančios kainos, nors infliacijos lygis šiais metais sieks tik iki 1,0 proc.

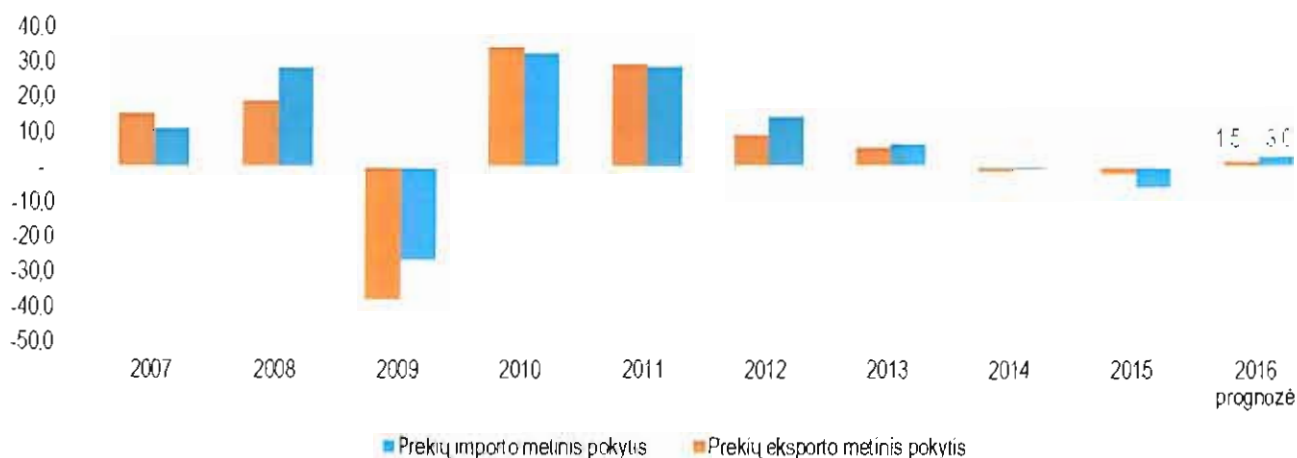
Vidutinė metinė infliacija, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Ieškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas. Eksporto, nukreipto į Rytus, padėtis tapo gana stabilė. Labai sumažėjusi 2015 m. (krito trečdaliu), dabar eksporto į Rusiją vertė iš esmės nesikeičia. Dėl vis dar galiojančių prekybos ribojimų prekių ir paslaugų eksporto potencialas į šią šalį bus labai ribotas. Metų pradžioje buvo tikimasi, kad palankesnė tarptautinė aplinka turėtų gerinti eksporto į ES ar kitas Vakarų šalis rodiklius. Tačiau persiorientavimas nėra toks greitas, todėl tikėtina, kad palaipsniui atsigaunantis eksportas nepajėgs nustebinti ir stipriai paspartinti Lietuvos ekonomikos plėtros 2016 metais.

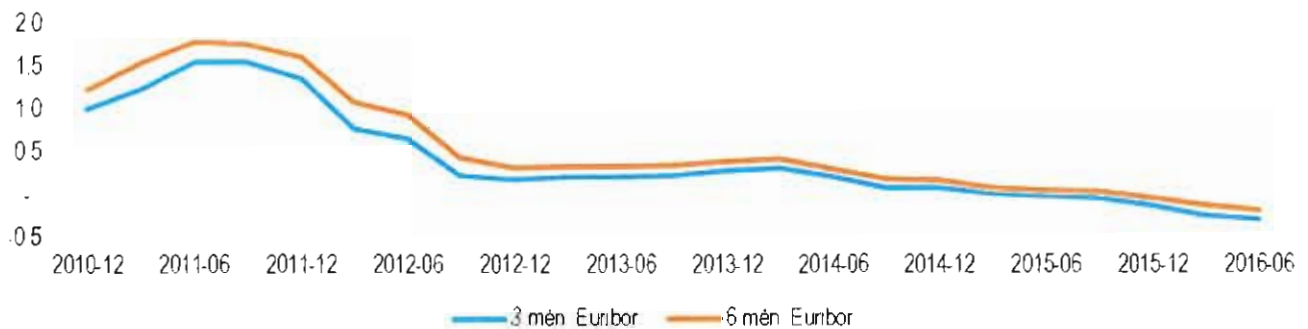
Prekių eksporto ir importo metiniai pokyčiai, proc.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

Europos centrinis bankas tęsia skatinamąją pinigų politiką – ECB sumažino palūkanų normas iki naujų rekordinių žemumų bei ėmėsi didesnės apimties papildomų priemonių, skatinančių infliacijos ir jos lūkesčių tendencijų pokytį bei tvaraus euro zonos šalių ūkio augimą. Tokia ECB pinigų politika prisideda prie to, kad pastaruoju metu įmonės ir namų ūkiai turi daugiau ir paprastesnių galimybių finansuoti veiklą ir vartojimą. Lietuvoje per paskutinius kelerius metus naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma sumažėjo apie 0,5 proc. Ateities lūkesčiai dėl žemų palūkanų aplinkos skatins bankų klientus prisilipti naujų finansinių įsipareigojimų; bankų paskolų portfelis šiais metais, tikėtina, didės bent 3,5 proc. (2015 m. didėjo 2,4 proc.).

3 ir 6 mėn. Euribor nuo 2011m., proc.



3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;

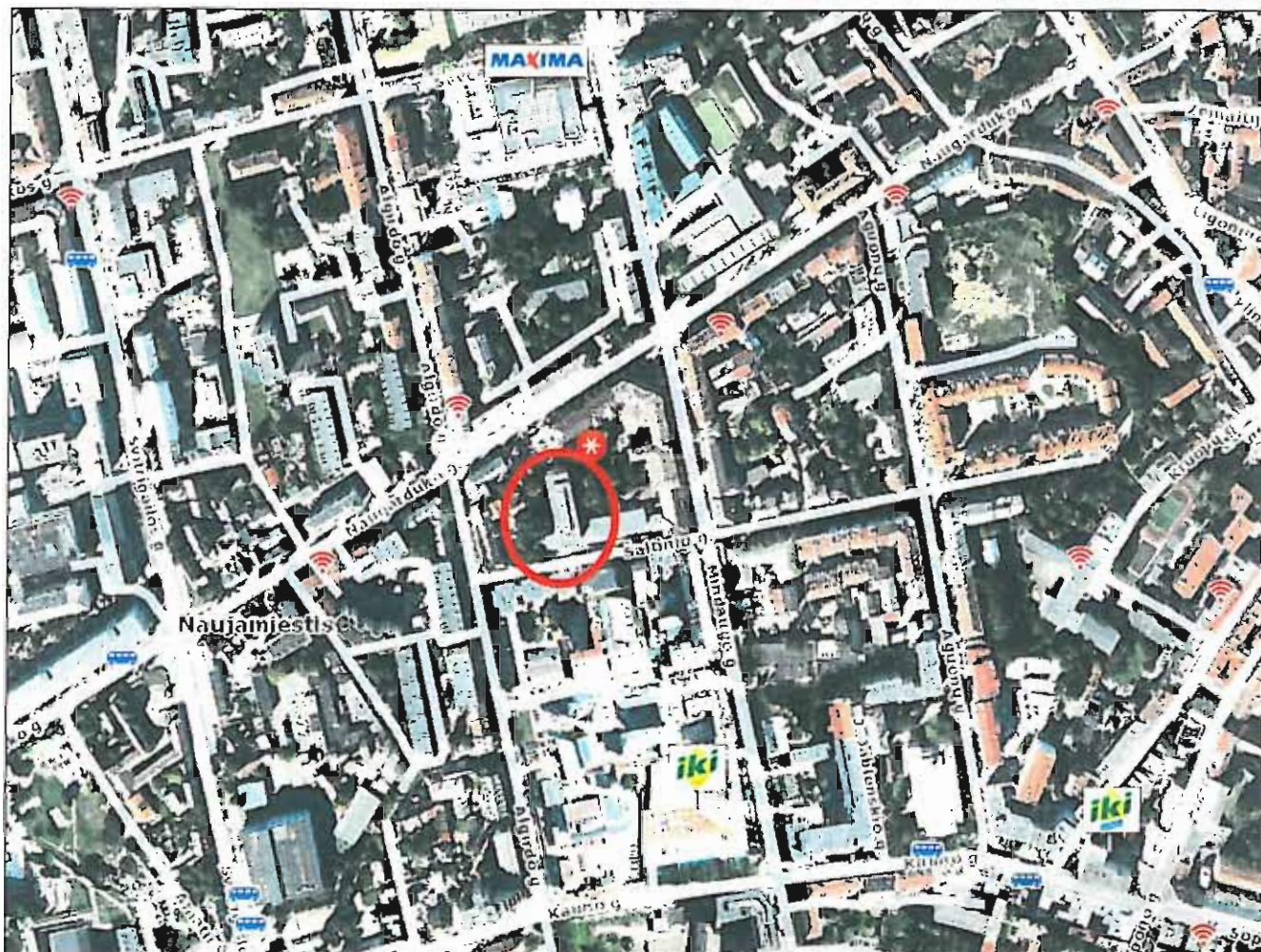
c) vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas – pastatas – mokslo įstaiga, esanti valstybinio žemės sklypo dalyje, yra Vilniuje, Naujamiesčio seniūnijoje, Naugarduko g. 24. Aplinkinėje vietovėje vyrauja įvairios paskirties pastatai: gyvenamieji, mokslo, prekybos, administraciniai. Turto apžiūros dieną vertinamas pastatas- mokslo įstaiga buvo naudojamas pagal esamą mokslo paskirtį. Vertinamo turto išplanavimas, pastatų konstrukcijos, pastato paskirtis, buvimo vieta, sumontuota inžinerinė įranga, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas pagal esamą mokslo paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2013;

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

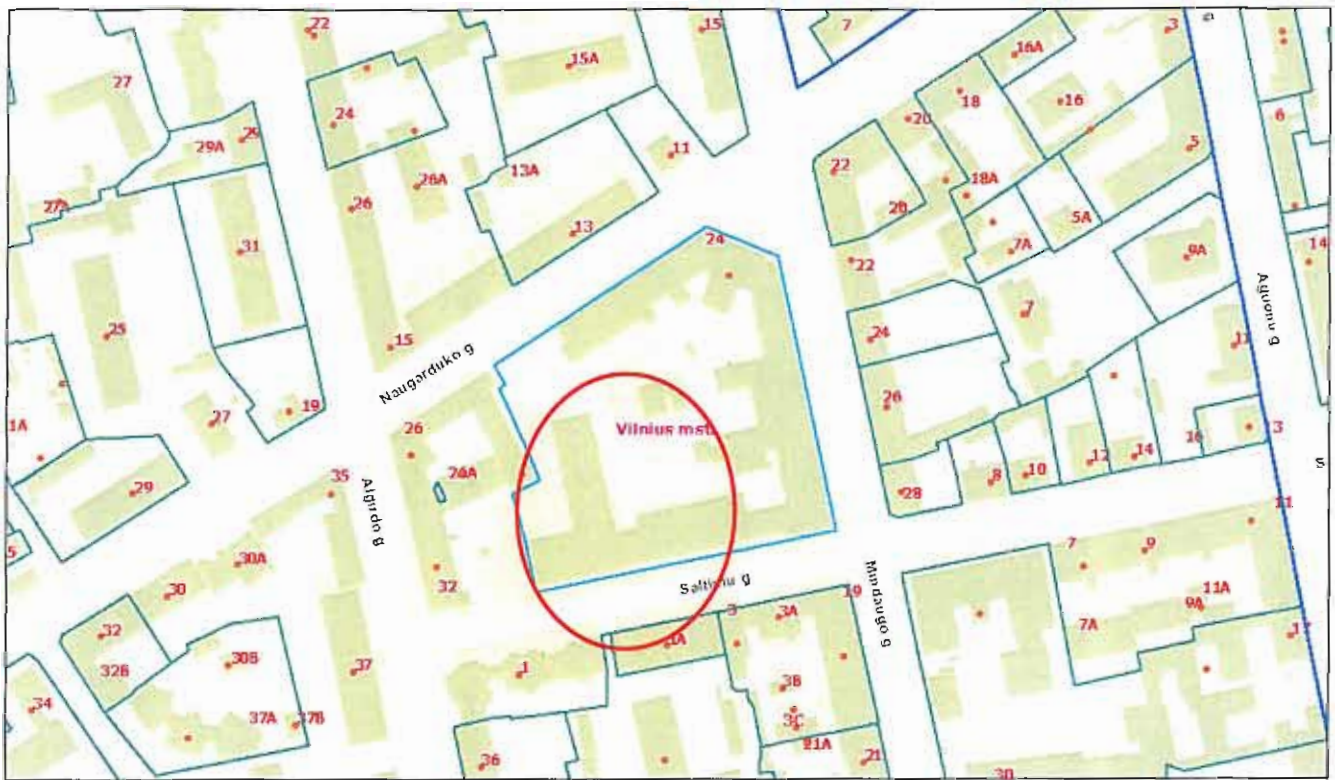
4.1. Vertinamo turto aprašymas



Vertinamas pastatas – mokslo įstaiga, esantis valstybinio žemės sklypo dalyje yra Vilniaus miesto, Naujamiesčio seniūnijoje, kvartale apribotame Naugarduko, Mindaugo, Šaltinių ir Algirdo gatvių, kvartale, kuriame vyrauja įvairios paskirties (gyvenamieji, mokslo, prekybos, administraciniai) pastatai/patalpos.

Aplinkinėje vietovėje yra Vilniaus kolegijos Ekonomikos fakultetas, Vilniaus Adomo Mickevičiaus gimnazija, Vilniaus Simono Daukanto pagrindinė mokykla, Vilniaus "Varpo" suaugusiųjų vidurinė mokykla, Vilniaus lopšeliai-darželiai "Pagrandukas", "Krivulė", "Gėlynas", parduotuvės "Šopeno Iki Express", "Iki Mindaugo", „Maxima“, taip pat viešbučiai, restoranai, vaistinės, policijos komisariatas. Patogus susiekimas su miesto centru ir kitomis miesto dalimis tiek visuomeniniu transportu (artimiausios viešojo transporto stotelės: „Vingriai“ Pylimo gatvėje, "Sparta" – Švitrigailos gatvėje arba „Aguonų st.“ – Kauno gatvėje), tiek individualiu transportu. Atstumas iki miesto centro 1,9 km.

Vertinamas pastatas – mokslo įstaiga yra 1,2107 ha ploto valstybiniame žemės sklype. Atskira žemės sklypo dalis vertinamam pastatui nėra priskirta.



Bendras žemės sklypo (u. Nr. 0101-0056-0031) plotas – 1.2107 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Nustatyta valstybinė žemės patikėjimo teisė; Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927. Sudaryta panaudos sutartis, Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810, Plotas: 1.2107 ha, terminas: Nuo 1997-05-28 iki 2096-05-27.

Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos. Sklypas yra netaisyklingo daugiakampio formos, reljefas – sąlyginai lygus. Bendra sklypo teritorija asfaltuota, suformuoti pėsčiųjų takeliai. Žemės sklypui nustatytos šios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos; IX. Dujotiekių apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos. Sklypui taip pat nustatytos kitos daiktinės teisės: Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis) (užtikrinti transformatorinės pastotės eksploatavimą ir privažiavimą bet kuriuo paros metu). Komunikacijos: komunalinio vandentiekio ir kanalizacijos įvadai, šilumos tinklai, elektros įvadas.

Žemės sklype yra šie pastatai: Pastatas - Mokslo įstaiga (plane pažymėtas 1C2p), Pastatas - Mokslo įstaiga (plane pažymėtas 4C4p), Pastatas - Laboratorija (5C1p); Pastatas - Rūsysis (9H1p), Pastatas - Stoginė (2I1p), Pastatas - Ūkinis pastatas (8I1p), Kiti inžineriniai statiniai - Vartai (t7), Kiti inžineriniai statiniai - Tvora, vartai, varteliai (t1-t4), Kiti inžineriniai statiniai - Tvora (t5,t6), Kiti inžineriniai statiniai - Aikštelės, šaligatvis (a1,a2,a3).

Vertinamas pastatas - Mokslo įstaiga (plane pažymėtas 4C4p). Turto apžiūros dieną vertinamame pastate buvo vykdoma Vilniaus universiteto (VU) administracinė, edukacinė, konsultacinė ir kita veikla. Pastate įrengtas Matematikos ir informatikos fakultetas. Pastato patalpose yra įrengtos auditorijos, dėstytojų kabinetai, laboratorijos, metodiniai kabinetai, biblioteka ir kitos pagalbinės patalpos. Vertinamo pastato statybos metai - 1965, bendras plotas - 5715,12 kv.m bendro ploto, 4 aukštų su rūsiu. Pastato paskirtis – mokslo.

Vertinamo pastato – mokslo įstaigos išorės ir vidaus patalpų fragmentai:



Pastato 4C4p išorės fragmentas



Pastato 4C4p išorės fragmentas



Pastato 4C4p išorės fragmentas



Pastato 4C4p išorės fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



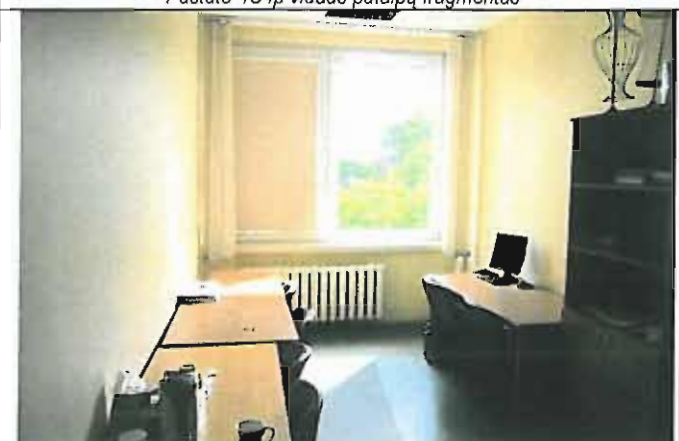
Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Gretimybų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



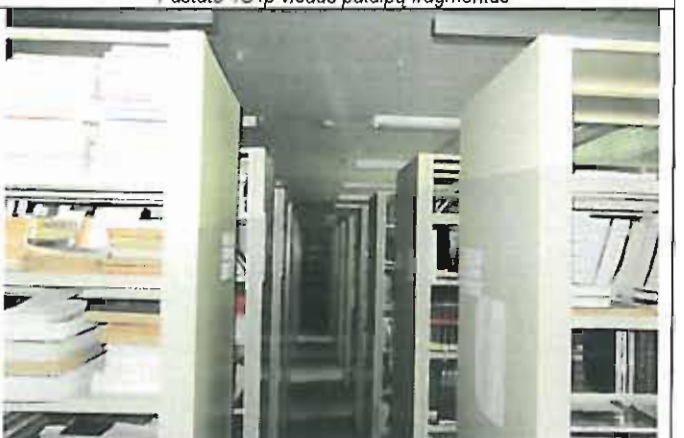
Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p vidaus patalpų fragmentas



Pastato 4C4p išorės ir gretimų fragmentas



Valstybinio žemės sklypo ir gretimų fragmentas

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus rinkoje dėl šių priežasčių:

- Vertinamas turtas yra centrinėje miesto dalyje, patogus privažiavimas prie vertinamo pastato;
- Geras susisiekimas tiek visuomeniniu, tiek individualiu transportu, netoliese kelios viešojo transporto stotelės;
- Aplinkinėje vietovėje gerai išvystytas socialinė – inžinerinė infrastruktūra.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Centrinio šildymo sistema – didelės eksploatacinės išlaidos;
- Gretimybėje ir vertinamoje teritorijoje didelis užstatymo tankis, nepakankamai vietos automobilių parkavimui.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Valstybinio žemės sklypo (ant kurio yra vertinami pastatai) individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Kadastrinis numeris	Registro numeris	Bendras plotas, ha	
Žemės sklypas/ Kita (visuomeninės paskirties teritorijos)	0101-0056-0031	0101/0056:31 Vilniaus m. k.v.	1/25463	1.2107 ha	
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	Miesto valdybos sprendimas, potvarkis, 1996-02-22, Nr. 215V Apskrities viršininko įsakymas, 1997-05-28, Nr. 801-01				
Patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927				
Kitos daiktinės teisės	Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tamaujantis) (užtikrinti transformatorinės pastotės eksploatavimą ir privažiavimą bei kuriuo paros metu)				
Juridiniai faktai	Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje); Sudaryta panaudos sutartis; Panaudos gavėjas - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810; terminas : nuo 1997-05-28 iki 2096-05-27				
Žymos	Įrašų nėra				
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos; IX. Dujotiekių apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos				
Registro pastabos ir nuorodos	Kadastru matavimų, atliklių 2001-03-22 duomenimis statinio, NT kadastru ir registro byloje pažymėto 9H1p, pasikeitė paskirtis, tačiau atitinkami dokumentai dėl paskirties pakeitimo nepateikti, duomenis NT registre nepatiksinti. Nekilnojamasis turtas ir teisės į jį (įregistruoti RIPPB 1993 08 06. 811p (b.p.411p) ,9H1p (b.p.1H1p). Statiniai - Registro Nr. 10/172842. Adresas (įrašytas (patikslintas) pagal 2011-05-24 Adresų registro duomenis.				
Daikto registravimas ir kadastru žymos	Kadastru duomenų liksinimas (daikto registravimas)				
Gerovė	Gerovė sutvarkyta, aikštelės išbetonuotos, takeliai grįsti trinkelėmis, likusi teritorija užsodinta pieva, medžiais.				
Sklypo forma	Netaisyklingas daugiakampis				
Reljefas	Sąlyginai lygus				
Pastato individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Adresas	Vilnius, Naugarduko g. 24				
Registro numeris	1/25463				
Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris	Statybos metai	Žymėjimas plane	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Pastatas - Mokslo įstaiga / Mokslo	1094-0244-5027	1965	4C4p	5715.12 kv. m	Visas (1/1)
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555				
Valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	Pažyma, 1993-06-11 Statybos inspektoriaus pažyma, 2001-05-03, Nr. 101-1298				
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė; Patikėtinis - Vilniaus universitetas, a.k. 211950810				
Juridiniai faktai	Įrašų nėra				
Žymos	Leidimas vykdyti statybos darbus; Nuo 2004-11-03				
Daikto registravimas ir kadastru žymos	Įrašų nėra				
Turto charakteristika:					
• Pamatai:	Betoniniai	• Išorinės sienos:		Plytų mūras	
• Vidinės pertvaros:	Plytų mūras, betoninės	• Perdengimai:		Gelžbetonio	
• Stogas:	Sutapdintas, denglas ruonine danga	• Langai:		Plastikinių rėmų su stiklo paketais	

• Įranga:	Standartinė	• Įėjimo durys:	Plastikinių rėmų su stiklo paketais
• Vidaus durys:	Medinės, skydinės, metalinės, plastiko ir aliuminio rėmo konstrukcijų ir kt.	• Išorinė apdaila:	Dekoratyvinis tinkas, dažai, apdailinės dailylentės
Vidaus apdaila:	Patalpose		
Sienų apdaila:	Dažytos, tapetai, plytelės, kamštinė medžiaga ir kt.		
Lubos:	Dažytos, pakabinamos „Armstrong“ tipo konstrukcijos su integruotais šviestuvais ir kt.		
Grindų medžiaga:	Parketas, keraminės ir akmens masės plytelės, medžio lentos, teraco betonas, laminuotos medžio plaušo plokštelės, betoninės, PVC dangos ir kt.		
Patalpų eksplikacija:	Žiūr. ataskaitos priedus		
Komunikacijos ir inžinerinė įranga	Elektros įvadas ir instaliacija, komunalinio vandentiekio ir nuotekų šalinimo įvadai ir sistema, centrinio šildymo iš centralizuotų sistemų įvadas ir sistema, priešgaisrinė ir patalpų apsaugos signalizacija, vėdinimo ir kondicionavimo sistema.		

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiriu, pajamų požiriu, turto išlaidų (kaštų) požiriu. Šie požiriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas. Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie mokslo paskirties pastatų pirkimo-pardavimo sandorius įvykusius per 36 mėnesius iki vertinimo datos Vilniaus mieste.

Dauguma įvykusių sandorių ženkliai skiriasi plotu (yra ženkliai mažesnio ploto, iki 100-200 kv.m.), kitomis individualiomis savybėmis (yra pritaikyta vaikų darželiams). Didelio ploto mokslo paskirties palyginamųjų sandorių buvo registruota tik vienas (žiūr. lentelę apačioje), tačiau ir jis nėra tinkamas, kadangi yra komplekse su kitais objektais. Atsižvelgiant į tai, kad užfiksuotų sandorių skaičius yra nepakankamas, šiuo vertinimo atveju, lyginamasis metodas nebuvo taikytas.

Per 36 mėnesių laikotarpį iki vertinimo datos registruoti pardavimo sandoriai pateikiami žemiau esančioj lentelėje:

Data	Pardavimo kaina, Eur	Adresas	Objekto pavadinimas	Paskirtis	Išgytas plotas, kv.m.	Statybos metai
2014-04	356245	Vilnius Brolių g. Nr. 10..20	Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	42,53	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	66,2	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	90,11	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	46,38	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	60,77	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	59,01	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	70,49	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	62,77	1977
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	70,33	1977
			Lopšelis – darželis - Negyvenamoji patalpa	Mokslo	896,2	1977

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

Data	Pardavimo kaina, Eur	Adresas	Objekto pavadinimas	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m.	Statybos metai
2014-01	175220	Vilnius Polocko g. Nr. 1..10	Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	42,53	1977
			Pastatas	Mokslo	1993,26	1940
			Pastatas	Garažų	54,8	1972
			Butas/Patalpa	Gyvenamoji (butų)	19,53	1940
2013-09	651645	Vilnius Aguonų g. Nr. 10..20	Pastatas	Pagalbinio ūkio		1975
			Pastatas	Pagalbinio ūkio		1975
			Pastatas	Pagalbinio ūkio		1975
			Pastatas	Pagalbinio ūkio		1975
			Kiti statiniai (inžineriniai)	Kiti inžineriniai statiniai		1975
			Negyvenamoji patalpa	Mokslo	308,69	1974
			Negyvenamoji patalpa	Mokslo	371,27	1974
			Negyvenamoji patalpa	Kita	191,31	1974
2015-12	72405	Vilnius Ievų g. Nr. 1..10	Žemės sklypas	Kita (žemės)	0,4503	
			Pastatas	Mokslo	199,03	1940
			Pastatas	Pagalbinio ūkio		1940
			Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai		1940

SANDORIŲ PAIEŠKA

Paieškos kriterijai: NT tipas: Negyvenamieji statiniai, Paskirtis: Mokslo, Plotas: nuo 1000m² iki 20000m², Sandorio data: nuo 2013-08 iki 2016-07, Savivaldybė: Vilniaus m. sav.

Papildyti paiešką

Išvalyti paieškos laukelius

1. Sandorio data: 2014-01			
Butas/Patalpa: Mokslo	Vilnius Polocko g. Nr. 1..10	1993,26 (1993,26)	1940
Garažas: Garažų	Vilnius Polocko g. Nr. 1..10	54,8 (54,8)	1972
Butas: Gyvenamoji (butų)	Vilnius Krievų g. Nr. 1..10	19,53 (19,53)	1940
Visą sąrašą (1) į krepšelį			

<http://www.ntsandoriai.lt/lt/sandoriu-paieska/results.html>, 2016-07-19

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. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelių;
- 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:

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

Pajamų metodas.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- 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 gryniesi būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

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

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.

Atsižvelgiant į tai, kad rinkoje mokslo paskirties pastatai / patalpos yra nuomojami ir vertinamas turtas gali teikti pajamas, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie panašių patalpų nuomos kainas, užimtumą, išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju taikomas.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės.

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5-
ių metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai ¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai

Taikytos formulės ir skaičiavimo seka

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirinko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas euras šiandien yra vertingesnis už vieną eurą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti papildomai grąžos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną eurą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

GP_n - metinės grynosios pajamos;

BP – bendrosios pajamos;

VI – veiklos išlaidos.

Skaičiuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinasi vidutiniu svertiniu kapitalo kaštu vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E + D)} + k_d \times \frac{D}{(E + D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;

k_e – nuosavo kapitalo kaštai;

k_d – skolinto kapitalo kaštai;

E - nuosavas kapitalas;

D – skolintas kapitalas.

Skaičiuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

OV_n - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

GP_n - metinės grynosios pajamos;

KN - kapitalizavimo norma.

Kapitalizavimo norma apskaičiuojama pagal šią formulę:

KN = diskonto norma – paskutinių prognozuojamų metų augimo koeficientas

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė kapitalo grąžos rinkos vertė apskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Grynųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);
- Pajamos nustatomos remiantis vertintojų disponuoja esama ir istorine informacija apie Vilniaus miesto mokslo paskirties patalpų/pastatų rinką bei, vertintojų nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;
- Tipinėse nuomos sutartyse nuomos mokesčio kitimo didėjimas dažniausiai siejamas su konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis) pateikiamas 5.4.1 lentelėje. Finansų ministerijos

pateikiamo prognozės trims metams, vertintojas daro prielaidą, kad trečiais – penktais metais išliks toks pats suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis išliks kaip ir trečiais metais.

5.4.1 lentelė

Makroekonominiai rodikliai



Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt/lt/aktualus-valstybes-finansu-duomenys/ekonominės-raidos-scenarijus>, žiūrėta 2016-07-19

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir pastato savininkas vadovausis mokslo paskirties pastatų/patalpų rinkoje priimtiniomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5 metų – laikotarpis kurio metu prognozuojamas grynujų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data.
- Periodo pabaigoje (5 metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

Pajamų bazės pasirinkimo ir patalpų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra gryniosios pajamos. Ši bazė pasirinkta atsižvelgiant į Turto ir verslo vertinimo metodikos 78 p. rekomendacijas. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į pastato dislokacijos vietą, įrangą esančią jame, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už paprą nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

Pajamų kitimo tendencijų prognozavimas atliekamas remiantis prognozuojamu suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokyčiais (vidutinis metinis).

Buvo analizuojami mokslo paskirties pastatų nuomos sandoriai, užregistruoti VĮ Registrų centro centrinėje duomenų bazėje Vilniaus mieste. Nuomos sandoriai pateikiami žemiau esančioje 5.4.2 lentelėje:

5.4.2 lentelė:

Mokslo paskirties pastatų/patalpų nuomos sandoriai

Sandorio data	Nuomos .kaina	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas	Isigytas plotas	Statyba/ rekonstrukcija
2016-04	2.1 Eur/m2/mėn	57.54	Vilnius, Ateities g. Nr. 20..30	Mykolo Romerio universitetas	Mokslo	19403.47	60.48	1982
2016-04	0.3 Eur/m2/mėn	57.15	Vilnius, J. I. Kraševskio g. Nr. 1..10	Mokomosios dirbtuvės	Mokslo	314.17	314.17	1964
2016-04	2.61 Eur/m2/mėn	57.14	Vilnius, J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo įstaiga	Mokslo	8679.39	20.58	1956
2016-04	11.21 Eur/m2/mėn	57.54	Vilnius, Didlaukio g. Nr. 80..90	Kolegija	Mokslo	8040.79	9.01	1988
2016-03	4.34 Eur/m2/mėn	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543.69	56.28	1972
2016-03	3.33 Eur/m2/mėn	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543.69	271.43	1972
2016-02	22,22 Eur/m2/mėn	57.5	Vilnius, Naugarduko g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	3427.51	3	
2016-02	3 Eur/m2/mėn	57.83	Vilnius, Saulėtekio al. Nr. 1..10	Mokslo įstaiga su valgykla	Mokslo	6251.16	32.09	1980
2016-02	3.41 Eur/m2/mėn	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	3670.36	188.94	1957
2016-01	20 Eur/m2/mėn	57.5	Vilnius, K. Kalinausko g. Nr. 1..10	Mokomasis korpusas	Mokslo	4482.57	1	1910
2016-01	.29 Eur/m2/mėn	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543.69	225.5	1972
2016-01	36.2 Eur/m2/mėn	57.20	Vilnius, Olandų g. Nr. 10..20	Mokomasis korpusas	Mokslo	3841.4	4	1940
2015-12	31.5 Eur/m2/mėn	57.2	Vilnius, Universiteto g. Nr. 1..10	Universitetas	Kultūros	2081.07	149.89	1940
		57.2	Vilnius, Universiteto g. Nr. 1..10	Mokslo įstaiga	Mokslo	3773.25	66.55	1940
2015-12	15 Eur/m2/mėn	57.2	Vilnius, Pilies g. Nr. 10..20	Universitetas	Mokslo	2561.92	211.76	1940
		57.1	Vilnius, Pilies g. Nr. 10..20	Universitetas	Mokslo	876.53	201.09	1940
2015-12	2.7 Eur/m2/mėn	57.69	Vilnius, Šilo g. Nr. 20..30	Amatų mokykla	Mokslo	4127.4	16.45	1959
2015-12	2.7 Eur/m2/mėn	57.69	Vilnius, Šilo g. Nr. 20..30	Amatų mokykla	Mokslo	4127.4	25.68	1959
2015-12	2.71 Eur/m2/mėn	57.69	Vilnius, Šilo g. Nr. 20..30	Amatų mokykla	Mokslo	4127.4	5.14	1959
2015-12	1.28 Eur/m2/mėn	57.7	Vilnius, T. Kosciuškos g. Nr. 10..20	Gimnazija	Mokslo	6965.45	173.04	1960
2015-12	2.58 Eur/m2/mėn	57.5	Vilnius, K. Kalinausko g. Nr. 1..10	Mokomasis korpusas	Mokslo	4482.57	193.4	1910
2015-10	2.97 Eur/m2/mėn	57.63	Vilnius, Žaliųjų Ežerų g. Nr. 40..50	Instilutas	Mokslo	1993.49	481.14	1940
2015-09	4.48 Eur/m2/mėn	57.69	Vilnius, Antakalnio g. Nr. 50..60	Mokomasis korpusas	Mokslo	10543.69	81.54	1972
2015-10	2.97 Eur/m2/mėn	57.63	Vilnius, Žaliųjų Ežerų g. Nr. 40..50	Instilutas	Mokslo	1993.49	481.14	1940
2015-08	8.22 Eur/m2/mėn	57.83	Vilnius, Valakupių g. Nr. 1..10	Mykolo Romerio universitetas	Mokslo	5378.1	123.48	1987
2015-07	1.12 Eur/m2/mėn	57.54	Vilnius, Didlaukio g. Nr. 40..50	Mokykla	Mokslo	9048.49	391.58	
2015-05	2.86 Eur/m2/mėn	57.69	Vilnius, Šilo g. Nr. 20..30	Amatų mokykla	Mokslo	4127.4	143.17	1959
2015-05	.29 Eur/m2/mėn	57.29	Vilnius, Moksleivių g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	823.62	286.42	1966
2015-03	3.63 Eur/m2/mėn	57.29	Vilnius, V. A. Graičiūno g. Nr. 1..10	Laboratorijos patalpos	Mokslo	4751.77	651.56	1992-2002
2014-12	2.5805 Eur/m2/mėn	57.5	Vilnius, K. Kalinausko g. Nr. 1..10	Mokomasis korpusas	Mokslo	4482.57	193.84	1910-1940
2014-10	1.94 Eur/m2/mėn	57.14	Vilnius, J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo įstaiga	Mokslo	8679.39	253.91	1956
2014-09	2.9 Eur/m2/mėn	57.14	Vilnius Pakalnės g. Nr. 1..10	Mokykla	Mokslo	2077.15	210	1940
2014-06	2.7 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181.25	136.93	1940
2014-05	3.45 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	162.62	162.62	1940
2014-05	2.49 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2118.6	349.04	1940
2014-04	2.26 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181.25	458.48	1940
2014-04	2.46 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181.25	218.4	1940
2014-04	2.75 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2118.6	2118.6	1940
2014-04	2.33 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181.25	205.42	1940
2014-04	2.35 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2181.25	154.54	1940
2014-04	2.3 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Įstaiga	Mokslo	2118.6	235.86	1940

2014-04	2.33 Eur/m ² /mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Istaiga	Mokslo	2118.6	198.03	1940
2014-04	2.6 Eur/m ² /mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Istaiga	Mokslo	2118.6	203.74	1940
2014-03	2.6 Eur/m ² /mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Istaiga, nebaigta rekonstruoti, baigtumas 62 proc.	Mokslo	872.21	872.21	1940
2013-10	2.7 Eur/m ² /mėn	57.14	Vilnius J. Jasinskio g. Nr. 10..20	Mokymo Istaiga	Mokslo	8679.39	148.26	1956
2013-09	0,36 /m ² /mėn	57.6	Vilnius A. Goštauto g. Nr. 10..20	Instituto patalpos	Mokslo	2456.25	2456.25	1965
2013-08	6,66 /m ² /mėn	57.56	Vilnius Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	3789.01	1729.7	1987
2016-04	9 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	50.23	2011-2013
2016-03	7.61 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	249.72	2011-2013
2016-01	3.3764 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	266.56	2011-2013
2016-01	6.85 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	113.53	2011-2013
2015-07	2.32 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Informacinių technologijų centras	Mokslo	7329.45	72.66	2012-2013
2015-04	2.5 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Akademijos g. Nr. 1..10	Institutas	Mokslo	8096.14	331.17	1982-2014
2015-01	6.83 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	1274.6	2011-2013
2014-08	27 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	244.8	2011-2013
2014-08	3.16 Eur/m ² /mėn	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	3789.01	3789.01	1987-2008
2014-07	8.76 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	339.37	2011-2013
2014-06	7.7966 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	389.9	2011-2013
2014-01	5.7 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	2027.22	2011-2013
2013-11	2.32 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 10..20	Institutas	Mokslo	3572.07	54.65	1986
2013-10	9.46 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	223.85	2011-2013
2013-10	8.761 Eur/m ² /mėn	57.58	Vilniaus m. sav., Vilnius, Mokslininkų g. Nr. 1..10	Aukštųjų technologijų tyrimų centras	Mokslo	30189.44	199.16	2011-2013

Remiantis RC duomenų bazėje įregistruotais nuomos sandoriais, didelio ploto (virš 1000 kv.m.) mokslo paskirties pastatų/patalpų nuomos kainos svyruoja nuo 0,36 iki 6,66 EUR/kv.m./mėn. Kadangi išsibarstymas labai didelis, o didelio ploto mokslo paskirties pastatų/patalpų per 36 mėn. iki vertinimo datos buvo registruota nedaug, be to dauguma jų - ne centrinėje miesto dalyje, vertintojas nuomos kainą paskaičiavo remiantis lyginamuoju metodu. Skaičiavimams, vertintojai pasirinko 4, jų nuomone, panašiausius į vertinamą turtą (lyginamuosius sandorius) objektus, pagal turto buvimo vietą, plotą, statybos metus, paskirtį ir tipą. Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis turimais nuomos sandorių duomenimis, koreguojant **ploto vieneto vertes** pagal lemiančius faktorius.

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

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

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

Turto nuomos skaičiavimai pateikti žemiau esančiose 5.4.3 - 5.4.4.lentelėse. Objekto skaičiavimai pateikti 5.4.3 lentelėje

5.4.3 lentelė

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3		PALYGINIMAS Nr.4	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilnius, Naugarduko g. 24	Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 20..30		Vilnius, V. A. Graičiūno g. Nr. 1..10		Vilnius, Valakupių g. Nr. 1..10		Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1. 10	
1 kv.m nuomos kaina, Eur/ mėn.		3,16		3,63		8,22		3,45	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2014-08	0,00	2015.03	0,00	2015.08	0,00	2014.05	0,00
Gretimybės, vieta, parkavimo galimybės	Gera (centrinė miesto dalis, tačiau gretimybėse - mokamas parkavimas, didelis užstatymo tankis, ribotas parkavimo vietų skaičius)	Prastesnė (miesto pakraštyje)	4,59	Prastesnė (miesto pakraštyje)	4,59	Panaši (prestižinė vieta, gretimybėse geros parkavimo galimybės, patogus privažiavimas)	0	Panaši (prestižinė vieta, - Vilniaus Senamiestis, tačiau gretimybėse - mokamas parkavimas, didelis užstatymo tankis, ribotas parkavimo vietų skaičius)	0
Paskirtis/ objekto tipas	Mokslo/ Mokslo įstaiga	Mokslo/ Mokymo centras	0,00	Mokslo/ Laboratorijos patalpos	0,00	Mokslo/ Mykolo Romerio universitetas	0,00	Mokslo/ Įstaiga	0,00
Bendras plotas, kv.m	5715,12	3789,01	0,00	651,56	-0,47	123,48	-0,47	162,62	-0,47
Patalpų dydis	Didelis	Didelis		Vidutinis		Vidutinis		Vidutinis	
Baigtumas, proc.	100	100	0,00	100	0,00	100	0,00	100	0,00
Statybos/ Rekonstrukcijos metai	1965	1987/2008	-2,39	1992-2002	-2,39	1987	-2,39	1940	2,39
Pastato konstrukcija	Plytų mūras	Plytų mūras	0,00	Plytų mūras	0,00	Plytų mūras	0,00	Plytų mūras	0,00
Bendra pataisa, Eur			2,21		1,74		-2,86		1,92
Koreguota 1 m ² nuomos kaina, Eur/ mėn			5,37		5,37		5,37		5,37

Pataisų taikymo/netaikymo pagrindimas ir pataisų skaičiavimo seka pateikta 5.4.4 lentelėje.

5.4.4 lentelė

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženklų kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Gretimybių, vietos, parkavimo galimybių pataisa: Palyginamasis Nr. 3 – Palyginamasis Nr. 2 = 8,22 – 3,63= 4,59 EUR/ kv.m/mėn
Paskirties, objekto tipo pataisa: Pataisa netaikoma, nes palyginamieji objektai yra analogiškos paskirties ir tipo.
Bendro ploto/ patalpų dydžio pataisa: Palyginamasis Nr. 1 – Palyginamasis Nr. 2 = 3,16 – 3,63= -0,47 EUR/ kv.m/mėn.
Baigtumo pataisa: Pataisa netaikoma, nes palyginamieji objektai yra analogiško baigtumo.
Statybos/ Rekonstrukcijos metų pataisa: (Palyginamasis Nr. 3 – Palyginamasis Nr. 4)/2 = (8,22 – 3,45)/2 = 2,39 EUR/ kv.m/mėn (išskaičiuojama pataisa tarp senesnės ir naujesnės statybos pastatų).
Pastato konstrukcijos pataisa: Pataisa netaikoma, nes visi palyginamieji yra mūro konstrukcijų.

Išnuomotų objektų 1 kv.m kaina/ mėn. svyruoja nuo 3,16 iki 8,22 EUR/kv.m/mėn. Koreguota 1 kv.m kaina yra 5,37 EUR/mėn.

Priimama koreguota 1 kv.m nuomos kaina yra 5,37 EUR/mėn.

[vertinus patalpų buvimo vietą, plotą ir išplanavimą ir kitus faktorius, įtakojančius turto nuomos kainą, yra atliekama pastato nuomos kainų prognozė, kuri pateikta 5.4.5 lentelėje.

5.4.5 lentelė

Pavadinimas (n)	Bendras plotas, kv.m (Sn)	1 kv.m nuomos kaina, EUR (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, EUR	Metinės pajamos, EUR (Rn)
Pastatas-Mokslo įstaiga	5715,12	5,37	30.690	368.282
Bendrosios pajamos, EUR (R):				368.282

Veiklos išlaidos

Išlaidoms tenkančioms pastato savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudoms, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- **Nekilnojamojo turto mokestis** skaičiuojamas nuo Registrų centro puslapyje pateiktos pastato mokesstinės vertės:

Mokesstinės vertės paieška pagal unikalią numerį

Unikalioji numeris: 1094-0244-5027

Išvalyti Ieškoti Atgal

Unikalioji vertė: 1094 0244 5027

Mokesčio suma: 2090000 EUR

http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp. Žiūrėta 2016-07-19

Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2015-04-15 sprendimu Nr. 1- 2348 nustatė 2016 metų tarifus, o 2016-05-25 sprendimu Nr. 1- 479 nustatė 2017 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

0,7proc. tarifas - mokslo paskirties pastatams.

Vertinamo pastato NT mokesčio tarifas sudaro : 2890 000 Eur x 0,7 proc. = 20 230 Eur

<http://www.vilnius.lt/index.php?2017940511>, žiūrėta 2016-07-19

Žemės mokesčio skaičiavimas:

Sklypo dalies tenkančios vertinamam pastatui skaičiavimas pateiktas žemiau lentelėje.

Žemės sklype yra keli pastatai, pagal bendrą pastatų plotą, proporcingai išskaičiuojama sklypo dalis, tenkanti vertinamam pastatui:

Eil.Nr.	Pastatų plotas, kv.m
1	6024,49
2	5715,12
3	86,15
4	212,47
5	5,38
6	21,57
Viso	12065,18

12065,18 kv.m (bendras pastatų plotas)	121,07 arai (bendras sklypo plotas)
5715,12 kv.m.(vertinamo pastato plotas)	57,35 arai (tenkanti sklypo dalis)

Vertinamam pastatui tenkanti sklypo dalis sudaro 0,5735 ha (iš 1,2107 ha), todėl skaičiuojame žemės mokestį, tenkantį šiai sklypo daliai.

Žemės sklypo mokesstinė vertė:

Mokestinės vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalio objekto numeris: 0101-0056-0031 (nuo: 0101-0002-10019004)

Išvalyti Ieškoti Atgal

Unikalio objekto numeris: 0101-0056-0031

Atgautas mokesčio vertės skaičiavimas: 1254055 Eur

http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp, žiūrėta 2016-07-19

Sklypo dalies 0,5735 ha (iš 1,2107 ha), mokesstinė vertė sudaro 594 037 Eur.

- Žemės sklypo dalies žemės mokesčio skaičiavimas pateiktas žemiau esančioje skaičiuoklėje;

Žemės mokesčio skaičiuoklė

[Apie šį programą](#)

Iveskite duomenis žemės sklypo mokesčiui apskaičiuoti:

* — laipsnis isukus privalote užpildyti

Žemės sklypo paskirties grupė* Visos kitos paskirtys ?

Žemės sklypo (dalies) plotas hektarais 0.5735

2012 m. žemės sklypo (dalies) mokesstinė vertė EUR ?

2013 m. ir vėlesnių metų žemės sklypo (dalies) mokesstinė vertė* 594037 EUR ?

Turimų žemės sklypų mokesčines vertes rasite [čia](#)

Savivaldybė, kurios teritorijoje yra žemės sklypas Vilnius m. sav. ?

Žemės mokesčio tarifas (procentais)* 0.3 [pasirinkti iš sąrašo](#)

Informaciją apie savivaldybių, kurios nustatė žemės mokesčio tarifą pagal žemės vėrcių zonas, teritorijų pasiskirstymą pagal žemės vėrcių zonas rasite [čia](#)

Skaičiuoti Valyti

2012 m. apskaičiuota žemės sklypo mokesčio suma: ?

Pereinamuoju laikotarpiu apskaičiuota žemės mokesčio suma: ?

2013 m.	6153 Lt (1782.03 EUR)
2014 m.	6153 Lt (1782.03 EUR)
2015 m.	1782 EUR
2016 m.	1782 EUR
2017 m.	1782 EUR
2018 ir vėlesniais metais apskaičiuota žemės mokesčio suma (netaikant pereinamojo laikotarpio nuostatų)	1782 EUR

http://www.vmi.lt/cms/zymes-mokescio-skaiciuokle#_48_INSTANCE_ZlqdCq8uBCn0=Default.aspx&_48_INSTANCE_QzREOmJmdq4j=Default.aspx
Žiūrėta 2016-07-19

- Draudimo išlaidos buvo nustatytos apklausus UAB DB „Benefita draudimas“ draudimo brokerius (Anastasiją Golikovą), kurios pateiktais duomenimis, draudžiant tipinėmis draudimo sąlygomis, metinė draudimo įmoka vertinamam objektui sudarytų 867 Eur (BTA draudimas).
- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „NT Valdos“, ir UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ duomenimis, turto valdymo išlaidos sudaro 3,5-10 proc. nuo bendrųjų pajamų;

5.4.6 lentelė

Vidutinės valdymo išlaidos, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	Labai mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 300 kv.m. (kai patalpas nuomojasi vienas nuomininkas)	Mažo ploto patalpų/pastatų, kurių plotas iki 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 2-5 nuomininkai)	Didelio ploto patalpų/pastatų, kurių virš 500 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 5-10 nuomininkai)	Labai didelio ploto pastatų/patalpų, kurių plotas virš 2000 kv.m. (kai patalpas nuomojasi 10 nuomininkų ir daugiau)
UAB „Inreal valdymas“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „Inservis“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „NT Valdos“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%
Valdymo išlaidos	3,50%	5,00%	8,00%	10,00%

- Remiantis UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inservis“, UAB „INVL Baltic Real Estate“ ir UAB „NT Valdos“ duomenimis, atidėjimai kapitaliniam remontui sudaro 5-15 proc. bendrųjų pajamų;

5.4.7 lentelė

Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc. nuo bendrųjų pajamų				
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2005-2015 metų statybos, nauja statyba, naujos technologijos	2000-2005 metų	1980-2000 metų	1940-1980 metų statybos, senesnių technologijų/konstrukcijų
UAB „Inreal valdymas“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „Inservis“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „NT Valdos“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
UAB „INVL Baltic Real Estate“	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%
Atidėjimai kapitaliniam remontui, proc.	5,00%	8,00%	10,00%	15,00%

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartojimo prekių ir paslaugų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (t.t. ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Tarplautiniais vertinimo standartais, kaip vidutiniai svertiniai kapitalo kaštai (WACC), kurią sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

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

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį prie šių sąlygų:

- Remiantis rinkos duomenimis (UAB Inreal“ analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose);



• Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 15-30 proc. ribose; apklausos rezultatų duomenimis, vertinimo atveju mokslo paskirties patalpų reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 22 proc. (apklausos rezultatai pateikti šios ataskaitos prieduose).



- Remiantis rinkos duomenimis, 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;
- Tuo tarpu 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolinto kapitalo kaštų dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis (laikotarpis nuo 2015-06 iki 2016-05), remiantis Lietuvos banko duomenimis yra 2,24 proc. (paskolos virš 1 mln. eurų fiksuojant pradinę normą).

**Paskolų euraiš euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos
Paskolų ne finansų bendrovėms**

5.4.8 lentelė

	Iš viso		Paskolos, kurių dydis nuo 1 mln. eurų, pagal pradinį palūkanų normos fiksavimo laikotarpį					
	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	Iš viso		iki 1 m.		nuo 1 m.	
			palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur	palūkanų norma, %	suma, mln. Eur
	1	2=4+6	13	14=16+18	15	16	17	18
2015 05	2,23	506	1,91	385,6	2,13	314,7	0,94	70,9
2015 06	2,57	382	2,36	272	2,36	272	-	-
2015 07	2,4	336,2	2,18	232,9	2,18	232,9	-	-
2015 08	2,42	230,2	2,2	146,8	2,2	146,8	-	-
2015 09	1,93	387,4	1,56	288,5	1,5	283,5	5,12	5
2015 10	2,76	259,8	2,67	161,7	2,63	155,9	3,92	5,9

2015 11	2,81	230,7	2,73	138,2	2,71	135,2	3,25	3
2015 12	2,19	630,3	2,03	527,6	2,2	452,6	1,03	75
2016 01	2,15	439,1	1,97	364,8	1,97	364,8	-	-
2016 02	2,33	281,6	2,18	166,3	2,1	153,8	3,2	12,6
2016 03	3,08	360,1	3,2	222,8	3,2	222,8	-	-
2016 04	2,17	450,3	1,96	329,3	1,96	329,3	-	-
2016 05	2,04	532,1	1,8	393,7	1,92	347,6	0,83	46,1
			Vidurkis: 2,24					

Šaltinis: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt; žiūrėta 2016-07-19.

Diskonto normos skaičiavimo rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje 5.4.9 lentelėje:

5.4.9 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
10,14 %	40 proc.	22%	60 proc.	2,24%
	8,8 %		1,34%	

Kapitalizacijos normos apskaičiavimas 5.4.10 lentelė

Diskonto norma (D)	10,14%
Paskutinio periodo (penktų metų) Nuomos augimo proc. (A)	2,50%
Kap. norma, % (K) = (D) - (A)	7,64%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis UAB „Inreal“ analitikų pateiktais duomenimis analogiško turto (didelio ploto, senesnės statybos, centrinėje miesto dalyje) nuomojamų patalpų neužimtumas Vilniaus m. rinkoje sudaro 16,66 proc. (dviejų mėnesių negautos pajamos) pirmais metais ir 8,33 procento (vieno mėnesio negautos pajamos (žr. lentelę)) vėlesniais periodais (metais), kurių neužimtumo (negautų pajamų) procentas apskaičiuotas sekančiai:

$$100 \text{ proc. (metų pajamos) / 12 mėn.} = 8,33 \text{ proc. (vieno mėnesio negautos pajamos)}$$

Mokslo paskirties pastatų (patalpų) neužimtumo rodikliai

5.4.11 lentelė

Sand. data	Sand. obj.	Sand. Tipas	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas	Išgytas plotas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Rekonstravimo pabaiga	Neužimtumas mėnesiais
2014-08	Past	Nuoma	3.16 Eur/m2/mėn	57.56	Vilniaus m. sav., Vilnius, Jeruzalės g. Nr. 20..30	Mokymo centras	Mokslo	3789.01	3789.01	1987	1987	2008	1 mėn.
2014-04	Past	Nuoma	2,75 Eur/m2/mėn	57.4	Vilnius Pranciškonų g. Nr. 1..10	Istaiga	Mokslo	2118.6	2118.6	1940			2 mėn.
2015-08	Patal	Nuoma	8.22 Eur/m2/mėn	57.83	Vilnius, Valakupių g. Nr. 1..10	Mykolo Romerio universitetas	Mokslo	5378.1	123.48	1987			2 mėn.

Grynujų pajamų apskaičiavimas

5.4.12 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5
Nuomos augimo proc. (A)	0,0%	0,7%	2,2%	2,5%	2,5%
Bendrosios pajamos (R)	368.282 EUR	370.860 EUR	379.019 EUR	388.495 EUR	398.207 EUR
Draudimas (B)	-867 EUR	-873 EUR	-892 EUR	-915 EUR	-937 EUR
NT mokestis (C)	-20.230 EUR	-20.230 EUR	-20.230 EUR	-20.230 EUR	-20.230 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-1.782 EUR	-1.782 EUR	-1.782 EUR	-1.782 EUR	-1.782 EUR
Turto valdymo išlaidos, % (e)	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-36.828 EUR	-37.086 EUR	-37.902 EUR	-38.849 EUR	-39.821 EUR
Atidėjimai kap. Remontui, % (f)	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Atidėjimai kap. Remontui, EUR (F)	-55.242 EUR	-55.629 EUR	-56.853 EUR	-58.274 EUR	-59.731 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	16,66%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-61.356 EUR	-30.893 EUR	-31.572 EUR	-32.362 EUR	-33.171 EUR
Grynosios pajamos (H)	191.977 EUR	224.368 EUR	229.788 EUR	236.083 EUR	242.535 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.4.13 lentelė

Grynosios pajamos (penktais metais), EUR (H5)	242.535
Kap. norma, % (K)	7,64
Objekto vertė 5 metais, EUR (I)	3.172.887

Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimai diskontuotų pinigų srautų būdu

5.4.14 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	191.977	224.368	229.788	236.083	242.535
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5 metais), EUR (I)					3.172.887
Grynosios ir išėjimo pajamos 5 metais, EUR (J)	191.977	224.368	229.788	236.083	3.415.422
Diskonto norma m periode, proc. (D)	0,9079	0,8243	0,7484	0,6794	0,6169
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	174.297	184.943	171.967	160.406	2.106.882
Objekto vertė, EUR (V)	2.798.495				

Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota pajamų metodu diskontuotų pinigų srautų būdu, yra **2 800 000 EUR** (du milijonai aštuoni šimtai tūkstančių eurų).

5.5. Turto vertės skaičiavimo rezultatai

Vertinamo pastato- mokymo įstaigos, esančios valstybinio žemės sklypo dalyje, esančių Vilnius, Naugarduko g. 24, įvertinimo suvestinė lentelė:

5.5.1.lentelė

Turto vertinimo rezultatų suvestinė

Pavadinimas/Paskirtis	Unikalus numeris, žymėjimas plane	Bendras plotas	Lyginamasis metodas, Eur	Pajamų metodas, Eur	Išlaidų (kaštų) metodas, Eur
Pastatas – Mokslo įstaiga, esanti valstybinio žemės sklypo dalyje	1094-0244-5027	5715,12 kv.m	Netaikytas	2 800 000	Netaikytas

Per 36 mėnesių iki vertinimo datos laikotarpį VĮ Registrų centras duomenų bazėje buvo įregistruota nepakankamai mokslo paskirties pastatų/patalpų pirkimo – pardavimo sandorių. Šie palyginamieji objektai ženkliai skiriasi plotu (yra ženkliai mažesnio ploto), objektų skaičiumi komplekse, paskirtimi ir kitomis individualiomis savybėmis. Atsižvelgiant į tai, kad užfiksuotų sandorių skaičius yra nepakankamas, šiuo vertinimo atveju, lyginamasis metodas buvo netaikytas. Vertinamo turto vertė buvo nustatyta pajamų metodu, ši vertė paremta rinkoje vyraujančiomis mokslo patalpų/pastatų nuomos kainomis ir atspindi vertinamo objekto ekonominę naudą. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojai mano, kad pajamų metodu apskaičiuota nekilnojamojo turto vertė šiuo atveju objektyviai parodo turto vertę rinkoje.

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

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, pastato - mokslo įstaigos (u.nr. 1094-0244-5027), esančio valstybinio žemės sklypo dalyje, adresu Vilnius, Naugarduko g. 24, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2016-07-19) yra **2 800 000 Eur (du milijonai aštuoni šimtai tūkstančių eurų)**.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną, ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Aistė Brusokienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr.000029, išduotas 2014 m. liepos mėn. 29 d.



UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Jolanta Tilvikienė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



Pastatas, esantis valstybinio žemės sklypo dalyje

(vertinamas turtas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS

2016.07.19

Nr.Nr.16/07-610

(data)

Palangos g. 4, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilnius, Naugarduko g. 24

2. Turto apžiūros data: 2016 m. liepos 19 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 10 val. 0 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika:

Vertinamas turtas – pastatas - mokslo įstaiga yra Vilniuje, Naujamiesčio seniūnijoje, Naugarduko g. 24. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

Pastatas įrengtas ir naudojamas pagal esamą paskirtį. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE

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

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS

Juridinio/Fizinio asmens buveinė/Adresas Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel. : (8 5) 268 7000

Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data 211950810

(parašas)



Aistė Brusokienė

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)

Nr.16/07-610

Užduoties sudarymo data:	2016.07.19
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Palangos g. 4, Vilnius

Užsakovo rekvizitai

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	211950810
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas/ Kontaktai	Universiteto g. 3, 01513 Vilnius, Tel. : (8 5) 268 7000

Vertintojo rekvizitai

Teisinė forma, pavadinimas	UAB "Inreal"
Asmens kodas	300576166
Buvelnė	Palangos g. 4, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 273 0856, fax. +370 5 273 0866, el.pastas: info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt

Darbo apimtys aprašymas

Šiame darbo apimtys aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibūdinamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, ketinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 032023. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).

Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ turto vertintoja Aistė Brusokienė, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000029.

Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti;

Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)

Vertinamas turtas, esantis valstybinio žemės sklypo (u.n.r. 0101-0056-0031) dalyje. Turto nuosavybės teisė į turtą esantį Vilnius, Naugarduko g. 24, kurį sudaro pastatas - mokslo įstaiga (u.n.r. 1094-0244-5027)

Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibūdinama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos valiutos – euro išraiška.

Prielaidos

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Vertinimo dieną nebuvo sudaryta ir juridškai patvirtinta žemės sklypo naudojimosi tvarka tarp atskirų pastatų, esančių ant to paties žemės sklypo. Panaudos teisė valdomame sklype 1,2107 ha yra 6 pastatai ir 4 inžineriniai statiniai. Iš minėtų pastatų ir inžinerinių statinių yra vertinamas tik vienas pastatas (mokslo įstaiga). Turto vertintojai daro prielaidą, kad proporcingai pastatų plotams bus priskirta sklypo dalis t.y. pastatui – mokslo įstaigai 0,5735 ha (iš 1,2107 ha). Minėta žemės sklypo dalis yra po vertinamu pastatu ir aplink jį yra pakankama kad užtikrintų patogų prieėjimą/privažiavimą prie pastato bei linkamą jo eksploatavimą.
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad pasikeitus vertinamo turto savininkui, vertinamų pastatų ir statinių įgijėjas (pirkėjas) įgytų teisę valdyti analogiško ploto žemės sklypą ar jo dalį, visos žemės nuomos sutarties sąlygos būtų analogiškos, kaip ir vertinimo dieną galiojančioje valstybinės žemės nuomos sutartyje bei su ja susijusiose papildomuose susitarimuose (žr. ataskaitos priedus). Kinant šioms sąlygoms, priklausomai nuo naujos valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygų, gali keltis ir vertinamo objekto vertė.

Tyrimo apimtys

Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupli vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtys aprašyme.

Užsakovo pateikiami dokumentai	<ul style="list-style-type: none"> • Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus); • Kadastrinių matavimų bylos kopijos (žiūr. ataskaitos priedus); • Valstybinės žemės panaudos sutarties kopija (žiūr. ataskaitos priedus).
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.

Ataskaitos aprašymas

Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius.

Ataskaita bus parengta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-iajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.

Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kilu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje.
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Darbų atlikimo terminai

Turto apžiūrėjimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
2016-07-19	2016-07-19	2016-08-16

Turto vertintojas:

Aistė Brusokienė

Įgaliotas asmuo:

Jolanta Tilvikienė

Vertinimo užsakovas:

VŠĮ VILNIAUS UNIVERSITETAS, į.k. 211950810





VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-07-18 10:25:15

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 1/25463

Registro tipas: Žemės sklypas su statiniais

Sudarymo data: 1997-06-26

Adresas: Vilnius, Naugarduko g. 24

Registro tvarkytojas: Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: 0101-0056-0031

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: 0101/0056:31 Vilniaus m. k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos

Žemės sklypo plotas: 1.2107 ha

Užstatyta teritorija: 1.2107 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0

Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

Indeksuota žemės sklypo vertė: 198814 Eur

Žemės sklypo vertė: 124259 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 3317228 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2009-06-22

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas

Kadastro duomenų nustatymo data: 1997-06-26

2.2.

Pastatas - Mokslo įstaiga

Unikalus daikto numeris: 1094-0244-5016

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo

Pažymėjimas plane: 1C2p

Statybos pabaigos metai: 1940

Baigtumo procentas: 100 %

Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų

Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas

Dujos: Nėra

Sienos: Plytos

Stogo danga: Ruberoidas

Aukštų skaičius: 2

Bendras plotas: 6024.49 kv. m

Pagrindinis plotas: 4215.30 kv. m

Tūris: 32010 kub. m

Užstatytas plotas: 3426.00 kv. m

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 3357570 Eur

Atkuriamoji vertė: 1731332 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 2838276 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2014-02-28

Kadastro duomenų nustatymo data: 2001-03-22

2.3.

Pastatas - Mokslo įstaiga

Unikalus daikto numeris: 1094-0244-5027

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo

Pažymėjimas plane: 4C4p

Statybos pabaigos metai: **1965**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **4**
Bendras plotas: **5715.12 kv. m**
Pagrindinis plotas: **3433.84 kv. m**
Tūris: **21471 kub. m**
Užstatytas plotas: **3223.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2213387 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **30 %**
Atkuriamoji vertė: **1549371 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **2902861 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-03-22**

2.4. **Pastatas - Laboratorija**

Unikalus daikto numeris: **1094-0244-5070**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Pažymėjimas plane: **5C1p**
Statybos pabaigos metai: **1940**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Plytų mūras**
Stogo danga: **Skarda cinkuota**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **86.15 kv. m**
Pagrindinis plotas: **86.15 kv. m**
Tūris: **355 kub. m**
Užstatytas plotas: **91.00 kv. m**
Koordinatė X: **6060689.95**
Koordinatė Y: **582163.59**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **24679 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **41 %**
Atkuriamoji vertė: **14560 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **48077 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-03-22**

2.5. **Pastatas - Rūsųs**

Unikalus daikto numeris: **1094-0244-5064**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Pažymėjimas plane: **9H1p**
Statybos pabaigos metai: **1940**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Monolitinis betonas**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **212.47 kv. m**
Tūris: **531 kub. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **86596 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **26008 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **26008 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1982-07-08**

2.6. **Pastatas - Stoginė**

Unikalus daikto numeris: **1094-0244-5038**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: **211p**
Statybos pabaigos metai: **1940**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Plytos**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **0 kub. m**
Užstatytas plotas: **5.38 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **429 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **50 %**
Atkuriamoji vertė: **214 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **178 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-03-22**

2.7. **Pastatas - Ūkinis pastatas**

Unikalus daikto numeris: **1094-0244-5050**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Pažymėjimas plane: **811p**
Statybos pabaigos metai: **1940**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Plytos**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **71 kub. m**
Užstatytas plotas: **21.57 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **8457 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **64 %**
Atkuriamoji vertė: **3041 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **2525 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-02-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-03-22**

2.8. **Kiti inžineriniai statiniai - Vartai**

Unikalus daikto numeris: **4400-2179-9286**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**
Pažymėjimas plane: **t7**
Statybos pradžios metai: **1967**
Statybos pabaigos metai: **1967**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **204 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**
Atkuriamoji vertė: **51 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **30 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2011-06-09**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2011-06-09**

2.9. **Kiti inžineriniai statiniai - Tvora, vartai, varteliai**

Unikalus daikto numeris: **4400-2179-9213**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**
Pažymėjimas plane: **t1-t4**
Statybos pradžios metai: **1967**

Statybos pabaigos metai: **1967**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **3273 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**
Atkuriamoji vertė: **817 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **489 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2011-06-09**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2011-06-09**

- 2.10. **Kiti inžineriniai statiniai - Tvora**
Unikalus daikto numeris: **4400-2179-9302**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**
Pažymėjimas plane: **t5,t6**
Statybos pradžios metai: **1967**
Statybos pabaigos metai: **1967**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1240 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**
Atkuriamoji vertė: **310 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **186 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2011-06-09**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2011-06-09**
- 2.11. **Kiti inžineriniai statiniai - Aikštelės, šaligatvis**
Unikalus daikto numeris: **4400-2131-4609**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**
Pažymėjimas plane: **a1,a2,a3**
Statybos pradžios metai: **1967**
Statybos pabaigos metai: **1967**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **129750 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**
Atkuriamoji vertė: **32727 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **19491 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2011-06-09**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2011-06-09**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-2131-4609, aprašyti p. 2.11.**
kiti statiniai Nr. 4400-2179-9213, aprašyti p. 2.9.
kiti statiniai Nr. 4400-2179-9286, aprašyti p. 2.8.
kiti statiniai Nr. 4400-2179-9302, aprašyti p. 2.10.
[registravimo pagrindas: **1993-06-11 Pažyma**
2011-04-12 Raštas Nr. 40000-3-837
2011-06-21 Raštas Nr. 40000-3-1350
[rašas galioja: **Nuo 2011-08-09**
- 4.2. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **pastatas Nr. 1094-0244-5016, aprašytas p. 2.2.**
pastatas Nr. 1094-0244-5027, aprašytas p. 2.3.
pastatas Nr. 1094-0244-5070, aprašytas p. 2.4.

[registravimo pagrindas: 1993-06-11 Pažyma
2001-05-03 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 101-1298
[rašas galioja: Nuo 2001-05-25

4.3.

Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1996-02-22 Miesto valdybos sprendimas, potvarkis Nr. 215V
1997-05-28 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 801-01
[rašas galioja: Nuo 1997-05-28

4.4.

Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 1094-0244-5064, aprašytas p. 2.5.
pastatas Nr. 1094-0244-5038, aprašytas p. 2.6.
pastatas Nr. 1094-0244-5050, aprašytas p. 2.7.
[registravimo pagrindas: 1993-06-11 Pažyma
[rašas galioja: Nuo 1993-08-06

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k.
188704927
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2010-06-18 Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr.
XI-912, 2010 m. birželio 18 d. Nr. XI-912
[rašas galioja: Nuo 2010-07-01

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Vilniaus universitetas, a.k. 211950810
Daiktas: pastatas Nr. 1094-0244-5016, aprašytas p. 2.2.
pastatas Nr. 1094-0244-5027, aprašytas p. 2.3.
pastatas Nr. 1094-0244-5064, aprašytas p. 2.5.
pastatas Nr. 1094-0244-5070, aprašytas p. 2.4.
pastatas Nr. 1094-0244-5038, aprašytas p. 2.6.
pastatas Nr. 1094-0244-5050, aprašytas p. 2.7.
kiti statiniai Nr. 4400-2131-4609, aprašyti p. 2.11.
kiti statiniai Nr. 4400-2179-9213, aprašyti p. 2.9.
kiti statiniai Nr. 4400-2179-9286, aprašyti p. 2.8.
kiti statiniai Nr. 4400-2179-9302, aprašyti p. 2.10.
[registravimo pagrindas: 2016-01-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 97
2016-02-29 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-103/KS-40000-217
2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-103/KS-40000-217
Aprašymas: Patikėjimo sutartis sudaroma 20 metų laikotarpiui.
[rašas galioja: Nuo 2016-03-29

6.2.

**Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais
(visuomenės poreikiams, tarnaujantis)**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 1996-02-22 Miesto valdybos sprendimas, potvarkis Nr. 215V
1997-05-28 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 801-01
Aprašymas: užtikrinti transformatorinės pastotės eksploatavimą ir privažiavimą
bet kuriuo paros metu.
[rašas galioja: Nuo 1997-06-26

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **UAB "Maisto imperija", a.k. 301742185**
Daiktas: **pastatas Nr. 1094-0244-5016, aprašytas p. 2.2.**
[registravimo pagrindas: **2012-07-26 Nuomos sutartis Nr. NS-13500-1644**
2015-02-25 Susitarimas Nr. NS-13500-335
Plotas: **35.75 kv. m**
[rašas galioja: **Nuo 2015-06-12**
Terminas: **Iki 2018-02-01**

- 7.2. **Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)**
Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, a.k. 188692688
Daiktas: **pastatas Nr. 1094-0244-5070, aprašytas p. 2.4.**
[registravimo pagrindas: **2010-04-21 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-1387**
Aprašymas: **2010-10-01 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 10-01, nekilnojamojo daikto kodas 33653.**
[rašas galioja: **Nuo 2010-10-21**

- 7.3. **Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)**
Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, a.k. 188692688
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **2010-04-21 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-1387**
Aprašymas: **2010-09-02 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 09-06, nekilnojamojo daikto kodas 33653.**
[rašas galioja: **Nuo 2010-09-24**

- 7.4. **Sudaryta panaudos sutartis**
Panaudos gavėjas: **Vilniaus universitetas, a.k. 211950810**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **1997-05-28 Panaudos sutartis Nr. K01/97-13348**
[rašas galioja: **Nuo 1997-05-28**
Terminas: **Nuo 1997-05-28 iki 2096-05-27**

8. Žymos:

- 8.1. **Leidimas vykdyti statybos darbus**
Statytojas: **Vilniaus universitetas, a.k. 211950810**
Daiktas: **pastatas Nr. 1094-0244-5027, aprašytas p. 2.3.**
[registravimo pagrindas: **2004-10-26 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. NR/1609/04-1889**
[rašas galioja: **Nuo 2004-11-03**

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- 9.1. **XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **1996-02-22 Miesto valdybos sprendimas, potvarkis Nr. 215V**
[rašas galioja: **Nuo 1997-06-26**
- 9.2. **XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **1996-02-22 Miesto valdybos sprendimas, potvarkis Nr. 215V**
[rašas galioja: **Nuo 1997-06-26**
- 9.3. **IX. Dujotiekių apsaugos zonos**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **1996-02-22 Miesto valdybos sprendimas, potvarkis Nr. 215V**
[rašas galioja: **Nuo 1997-06-26**

9.4.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 1996-02-22 Miesto valdybos sprendimas, potvarkis Nr. 215V

[rašas galioja: Nuo 1997-06-26

9.5.

I. Ryšių linijų apsaugos zonos

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 1996-02-22 Miesto valdybos sprendimas, potvarkis Nr. 215V

[rašas galioja: Nuo 1997-06-26

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-2131-4609, aprašyti p. 2.11.

kiti statiniai Nr. 4400-2179-9213, aprašyti p. 2.9.

kiti statiniai Nr. 4400-2179-9286, aprašyti p. 2.8.

kiti statiniai Nr. 4400-2179-9302, aprašyti p. 2.10.

[registravimo pagrindas: 1993-06-11 Pažyma

2011-04-12 Raštas Nr. 40000-3-837

2011-06-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

2011-06-21 Raštas Nr. 40000-3-1350

[rašas galioja: Nuo 2011-07-29

10.2.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas, a.k. 124208338

Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-2131-4609, aprašyti p. 2.11.

kiti statiniai Nr. 4400-2179-9213, aprašyti p. 2.9.

kiti statiniai Nr. 4400-2179-9286, aprašyti p. 2.8.

kiti statiniai Nr. 4400-2179-9302, aprašyti p. 2.10.

[registravimo pagrindas: 2011-06-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Licencija Nr. G-734-(623)

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-282

[rašas galioja: Nuo 2011-07-29

10.3.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0056-0031, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2009-07-14 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-12082-(01)

[rašas galioja: Nuo 2009-07-23

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Kadastro matavimų, atliktų 2001-03-22 duomenimis statinio, NT kadastro ir registro byloje pažymėto 9H1p, pasikeitė paskirtis, tačiau atitinkami dokumentai dėl paskirties pakeitimo nepateikti, duomenis NT registre nepatiksinti. 8I1p (b.p.4I1p), 9H1p (b.p.1H1p). Statiniai - Registro Nr. 10/172842. Adresas įrašytas (patikslintas) pagal 2011-05-24 Adresų registro duomenis.

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 1/25463

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-07-18 10:25:15

VALSTYBINĖS ŽEMĖS PANAUDOS

SUTARTIS Nr. *R.Š.K. 01/97 - 13348*

Sandoris sudarytas tūkstantis devyni šimtai devyniasdešimt septintų metų *gegužės dešioliosios* dieną Vilniaus mieste.

Mes, Vilniaus apskrities viršininkas *Alis Vidūnas*, veikiantis pagal Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymą ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 01 15 nutarimą Nr.21, toliau vadinamas valstybinės žemės valdytoju, ir *Vilniaus universitetas*, atstovaujamas *Universiteto Rektoriaus Rolando Pavilionio*, veikiančio *Vilniaus universiteto Statuto pagrindu*,

1195081

(įmonės kodas)

Universiteto g.3, Vilnius

(gyvenamosios vietos ar buveinės adresas)

toliau vadinamas žemės naudotoju, vadovaudamiesi *Vilniaus apskrities viršininko administracijos 1997 05 28 įsakymu Nr. 801-01*

sudarėme šią sutartį:

1. Panaudos sutartis sudaroma *dvylikos tūkstančių vieno šimto septynių kv.m* žemės sklypui, esančiam *Naugarduko g.24/17, Vilniuje*.

2. Žemės suteikimo naudotis terminas: *devyniasdešimt devyneriems metams*.

3. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo pobūdis: *kitai ne žemės ūkio veiklai (universiteto pastatų kompleksui 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. šilumos ir karšto vandens tiekimo - *priedas Nr.4;*

5.2. elektros linijų - *priedas Nr.2;*

5.3. dujotiekio - *priedas Nr.1;*

5.4. vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos - *priedas Nr.3;*

5.5. ryšių linijų - *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: *pastatų rekonstrukciją atlikti tik pagal nustatytą tvarką išduotas paminklotvarkos sąlygas.*

7. Statybos naudojamame žemės sklype sąlygos bei architektūriniai urbanistiniai apribojimai: *pastatų rekonstrukcijos bei teritorijos tvarkymo darbus vykdyti tik pagal nustatytą tvarką parengtą ir suderintą projektinę dokumentaciją.*

8. Kiti apribojimai ir sąlygos:

8.1. sklypą naudoti kaip vientisą nedalomą teritoriją;

8.2. želdinius sklype tvarkyti LR Vyriausybės ir Vilniaus miesto savivaldybės nustatyta tvarka. Išsaugoti 5 suaugusias liepas, paruošti kiemui dendrologinį projektą, pašalinti krūmus ir medžius, augančius prie plento.

9. Žemės servitutai: užtikrinti transformatorinės pastotės eksploatavimą ir privažiavimą prie jos bet kuriuo paros metu.

10. Žemės subnuomos sąlygos: galima panauda trečiajam asmeniui ir nuoma, valstybinės žemės valdytojai 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 Vilniaus miesto žemėtvarkos ir geodezijos tarnyboje.

17. Sutartis sudaryta trimis egzemplioriais, iš kurių vienas paliekamas sutartį įregistravusioje Vilniaus miesto žemėtvarkos ir geodezijos tarnyboje, antras išduodamas žemės naudotojui, trečias saugomas Apskrities viršininko administracijoje.

18. Sutartis įsigalioja nuo sutarties 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)

A.V.

A.V.

Įrašas apie žemės panaudos sutarties įregistravimą Valstybinio žemės kadastro duomenų registre:

Registro numeris

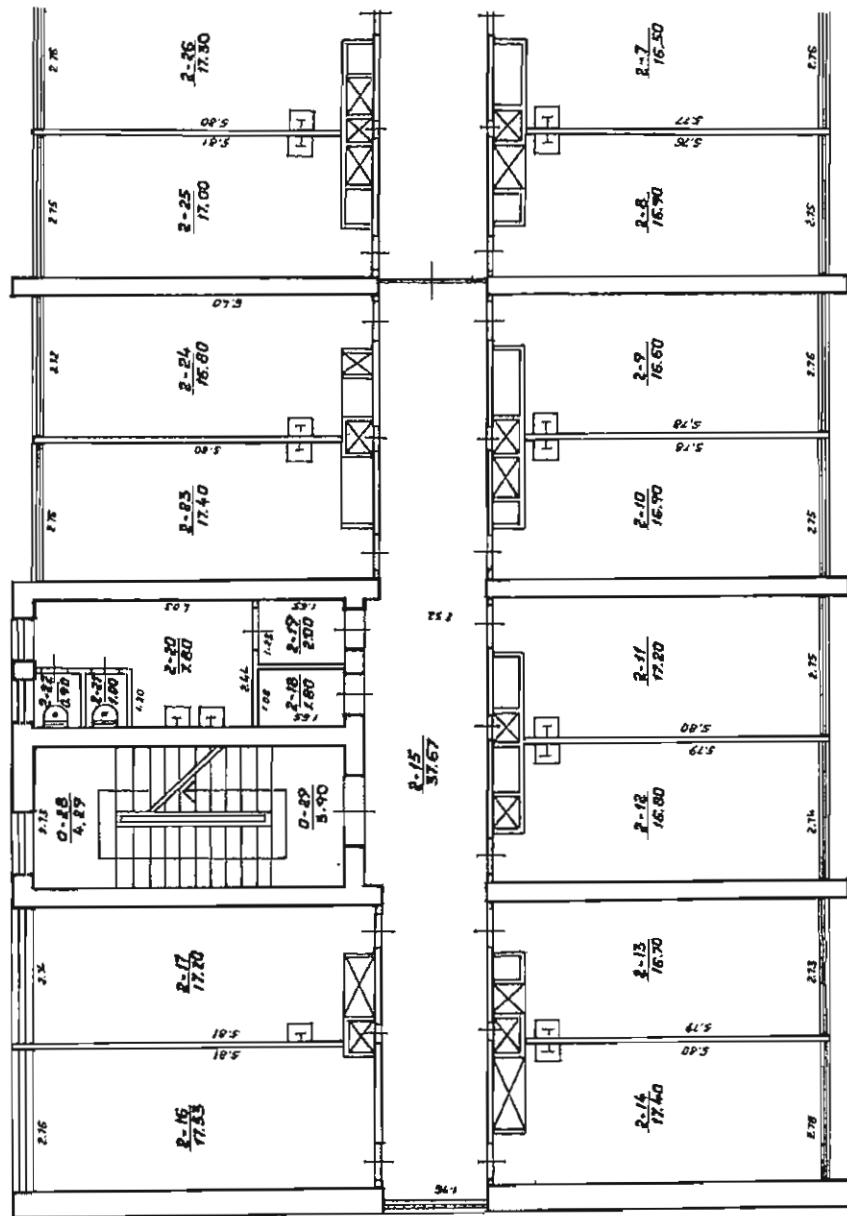
Registravimo data

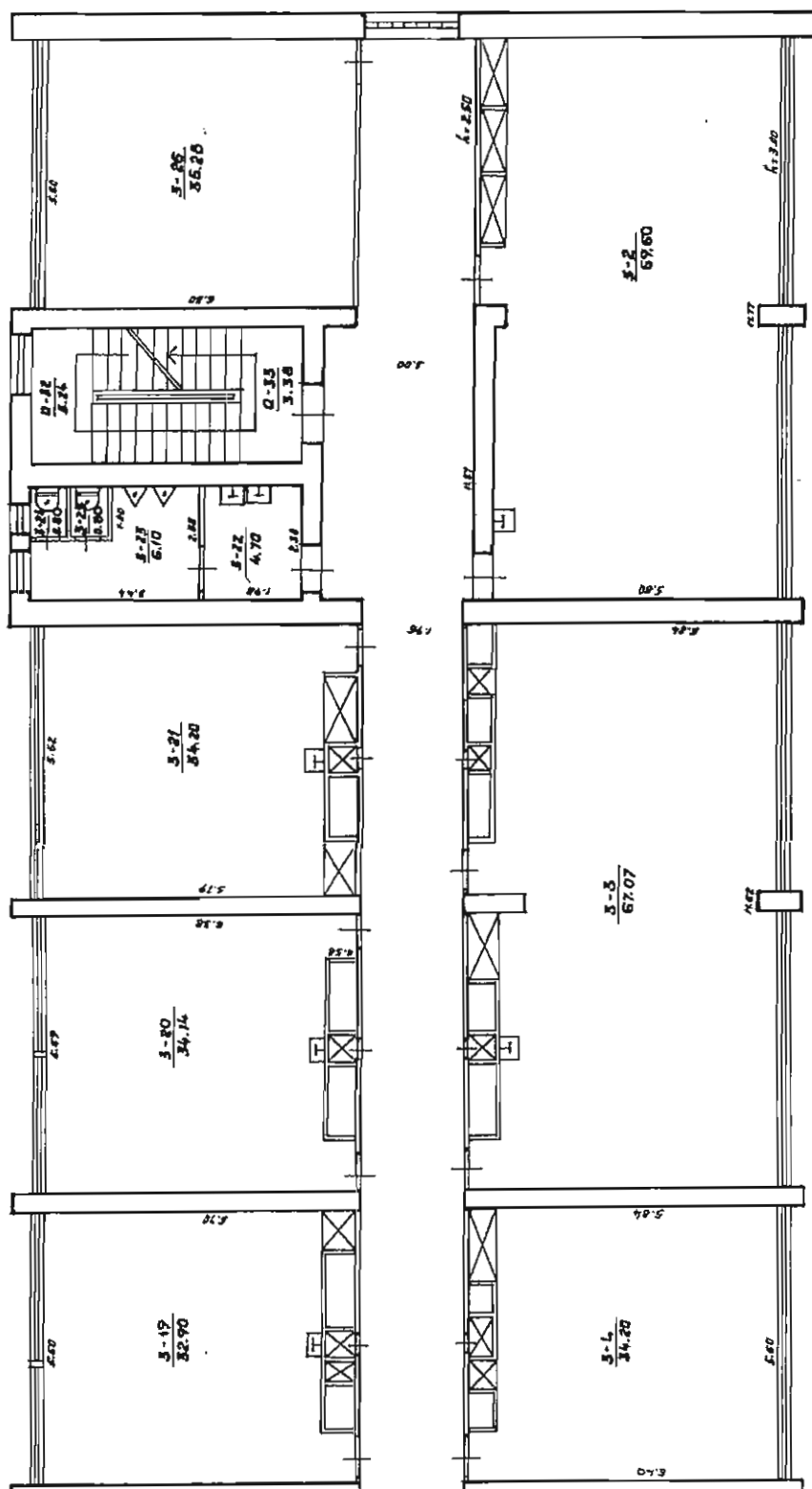
Vilniaus miesto žemėtvarkos
ir geodezijos tarnybos viršininkas

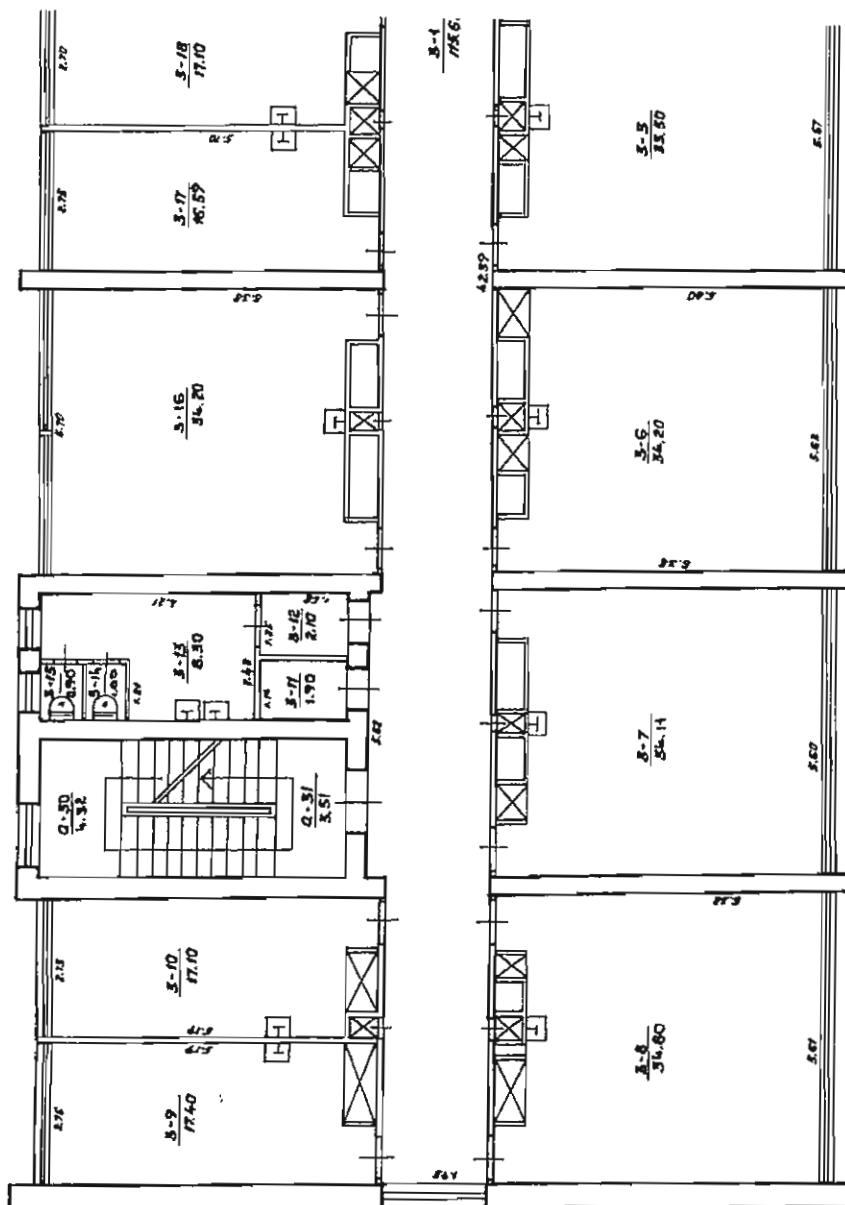


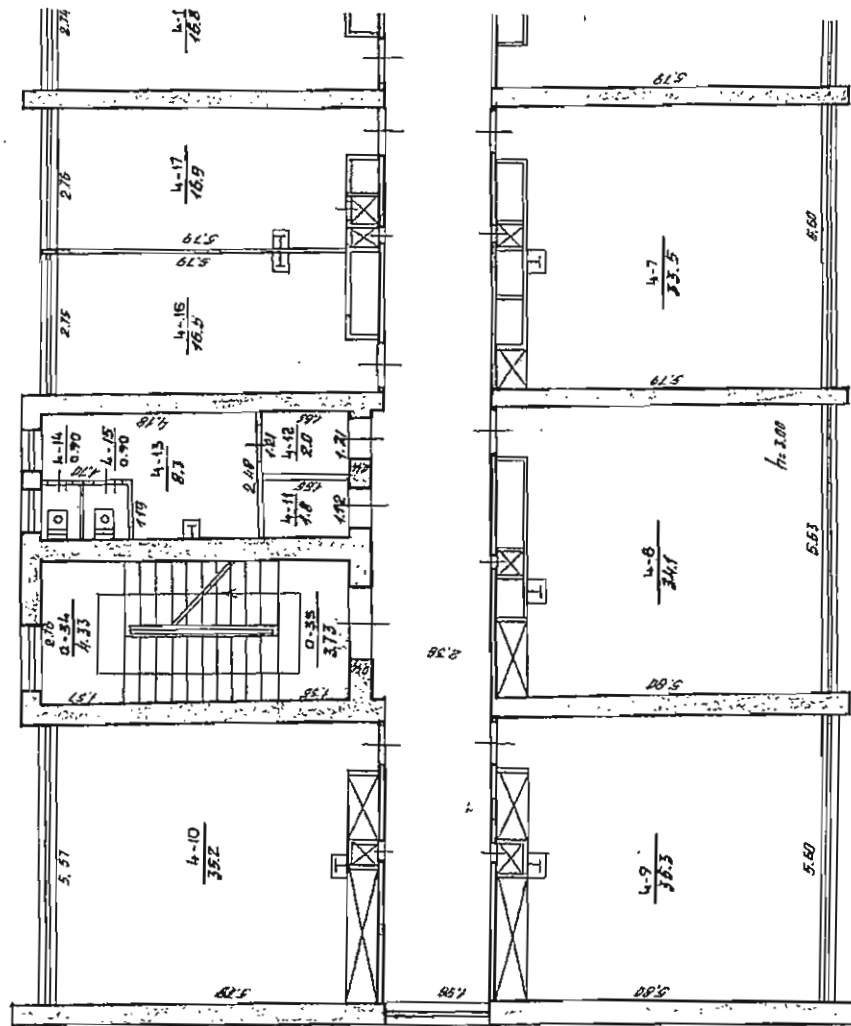
Stanislovas Žvirblis

[illegible]



[illegible]





[illegible][illegible]

9F'8/P
H:2.50

ZEMES IS KILNOJAMOKI
KADASTRO IR REGISTRACIJOS VYSTYBES LAIME
VILNIAUS MIESTAS

TECHNIKE
GRUPES VEDEJA
PASTATY

1001 03 22

190

VILNIAUS MIESTAS

NAUGARDUKO / MINDAUGO 24/17

1001 03 22

951 510

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas	Gatvė, Nr.	NAUGARDUKO / MINDALUGO	24/17
	Kaimas (miestelis)		
	Miestas	VILNIUS	
	Savivaldybė	VILNIAUS m.	

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	žym.	Pagrindinis pastatas	Rūsys (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	X	2001 03 22	2001 03 22	
Pažymėjimas plane	X	102/p	R	
Paskirtis		MOKSLO	X	X
Pavadinimas	X	MOKSLO ĮSTAIGA	X	X
Statybos metai	X	iki 1940	iki 1940	
Rekonstrukcijos metai	X			
Baigtumas %	X	100	100	
Aukštų skaičius	X	2	X	X
Tūris m ³	X	37432	3734	
Bendras plotas m ²	X	4865,31	1012,52	
Pamatai		BETONO	X	X
Sienos		PLYTŲ MŪRO	BETONO	
Perdangos		GELŽBETONIO PLOKŠTĖS	GELŽBETONIO PLOKŠ.	
Stogo konstrukcija		SUTAPPINTAS	X	X
Stogo danga		RULONINĖ	X	X
Išorės apdaila		APDAILINIM. PLYTŲ		
Pertvaros		PLYTŲ MŪRO	PLYTŲ MŪRO, BETONO	
Grindys		BETONO LENTEL.	BETONO	
Langai		MEDINIAI	MEDINIAI	
Durys		MEDINĖS	MEDINĖS	
Vidaus apdaila		TINKUOTA	TINKUOTA	
Šildymas		CENTRINIS		
Vandentiekis		MIESTO		
Kanalizacija		MIESTO		
Dujos		NERA		
Karštas vanduo		YRA		
Elektra		YRA		
Viryklė		NERA		

Viso pastato

Bendras plotas m ²	6024,49
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m ²	3426
Tūris m ³	32010
Stogo plotas m ²	

Pagrindinio pastato dalių, priestatų kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas		
Duomenys užfiksuoti	2001 03 22		
Pažymėjimas plane	10/p		
Pavadinimas	PRIESTATAS		
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %	100		
Aukštų skaičius	1		
Tūris m ³	846		
Bendras plotas m ²	146.46		
Pamatai	BETONO		
Sienos	PLYTŲ MŪRO		
Perdangos	GELŽIBETONIO PLOKŠ		
Stogo konstrukcija	SUTAPPINTAS		
Stogo danga	RULONINĖ		
Išorės apdaila			
Pertvaros	PLYTŲ MŪRO		
Grindys	BETONO, LENTŲ		
Langai	MEDINIAI		
Durys	MEDINĖS		
Vidaus apdaila	TINKUOTA		

Kadastro duomenys			
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m ³			
Bendras plotas m ²			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Užpildė

Patvirtino

2001 03 22

1001 03 22

vedėja

2001 03 22

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas	Gatvė, Nr.	NAUGARDUKO / MINDAUGO	24/17
	Kaimas (miestelis)		
	Miestas	VILNIUS	
	Savivaldybė	VILNIAUS m.	

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Kadastras	Pagrindinis pastatas	Rūsys (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	X	2001 03 22	2001 03 22	
Pažymėjimas plane	X	4C41P	B	
Paskirtis		MOKSLO	X	X
Pavadinimas	X	MOKSLO ĮSTAIGA	X	X
Statybos metai	X	iki 1965	iki 1965	
Rekonstrukcijos metai	X			
Baigtumas %	X	100	100	
Aukštų skaičius	X	4	X	X
Tūris m ³	X	17039	4432	
Bendras plotas m ²	X	4360.66	1354.46	
Pamatai		BETONO	X	X
Sienos		PLYTŲ MŪRO	BETONO	
Perdangos		GELŽBETONIO PLOKŠT.	GELŽBETONIO PLOKŠT.	
Stogo konstrukcija		SUTAPDINTAS	X	X
Stogo danga		BULONINĖ	X	X
Išorės apdaila		APDAILINIŲ PLYTŲ		
Pertvaros		PLYTŲ MŪRO	PLYTŲ MŪRO, BETONO	
Grindys		TERACO, LENTŲ	BETONO, LINOLEUMAS	
Langai		MEDINIAI	MEDINIAI	
Durys		MEDINĖS	MEDINĖS	
Vidaus apdaila		TINKUOTA	TINKUOTA	
Šildymas		CENTRINIS		
Vandentiekis		MIESTO		
Kanalizacija		MIESTO		
Dujos		NĖRA		
Karštas vanduo		NRA		
Elektra		NRA		
Viryklė		ELEKTRINĖ		

Viso pastato

Bendras plotas m ²	5715.12
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m ²	3223
Tūris m ³	21471
Stogo plotas m ²	2374

Pagrindinio pastato dalių, priestatų kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas		
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m ³			
Bendras plotas m ²			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Kadastro duomenys			
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m ³			
Bendras plotas m ²			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidus apdaila			

Užpildė

Tikrinė

(pavardė, pavardė, v. pavardė, data)

(pavardė, pavardė, v. pavardė, data)

0001 000 1

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas	Gatvė, Nr.	HAUGARDUKO / MINDAUGO	24/7
	Kaimas (miestelis)		
	Miestas	VILNIUS	
	Savivaldybė	VILNIAUS M.	

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Kodas	Pagrindinis pastatas	Rūsys (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	X	2001.03.22		
Pažymėjimas plane	X	5C/P		
Paskirtis		MOKSLO	X	X
Pavadinimas	X	LABORATORIJA	X	X
Statybos metai	X	1967		
Rekonstrukcijos metai	X			
Baigtumas %	X	100		
Aukštų skaičius	X	1	X	X
Tūris m ³	X	355		
Bendras plotas m ²	X	86,15		
Pamatai		BETONO	X	X
Sienos		PLYTŲ MŪRO		
Perdangos		MEVINĖ		
Stogo konstrukcija		ŠLAITINIS	X	X
Stogo danga		ŠKARDŲ	X	X
Išorės apdaila				
Pertvaros		NĖRA		
Grindys		BETONO, LENTŲ		
Langai		MEVINIAI		
Durys		MEVINĖS		
Vidaus apdaila		NĖRA		
Šildymas		NĖRA		
Vandentiekis		NĖRA		
Kanalizacija		NĖRA		
Dujos		NĖRA		
Karštas vanduo		NĖRA		
Elektra		YRA		
Viryklė		NĖRA		

Viso pastato

Bendras plotas m ²	86,15
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m ²	91
Tūris m ³	355
Stogo plotas m ²	

Pagrindinio pastato dalių, priestatų kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas		
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m ³			
Bendras plotas m ²			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Kadastro duomenys			
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m ³			
Bendras plotas m ²			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Užpildė 100/03/22

Tikring 20010222

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas	Gatvė, Nr.	NAUGARDUKO / MINDAUGO	24/17
	Kaimas (miestelis)		
	Miestas	VILNIUS	
	Savivaldybė	VILNIAUS M.	

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Kodas	Pagrindinis pastatas	Rūsys (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	X	2001.03.22		
Pažymėjimas plane	X	9F/61D		
Paskirtis		SANDELIAVIMO	X	X
Pavadinimas	X	SANDELIS	X	X
Statybos metai	X	iki 1940		
Rekonstrukcijos metai	X			
Baigtumas %	X	100		
Aukštų skaičius	X	1	X	X
Tūris m ³	X	737		
Bendras plotas m ²	X	148,45		
Pamatai		BETONO	X	X
Sienos		BETONO, PLYTŲ MŪRO		
Perdangos		GELŽIBETONIO PLOKŠT.		
Stogo konstrukcija		SUTAPDINTAS	X	X
Stogo danga		RULONINĖ	X	X
Išorės apdaila				
Pertvaros		PLYTŲ MŪRO		
Grindys		BETONO		
Langai		NĖRA		
Durys		MEDINĖS		
Vidaus apdaila		TINKUOTA, DAŽYTA		
Šildymas		NĖRA		
Vandentiekis		NIESTO		
Kanalizacija		NĖRA		
Dujos		NĖRA		
Karštas vanduo		NĖRA		
Elektra		YRA		
Viryklė		NĖRA		

Viso pastato

Bendras plotas m ²	148,45
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m ²	208
Tūris m ³	737
Stogo plotas m ²	

Pagrindinio pastato dalių, priestatų kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas		
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m ³			
Bendras plotas m ²			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Kadastro duomenys			
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m ³			
Bendras plotas m ²			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Užpildė

Tikriną

2001 03 22

2001 03 22

2001 03 22

2001 03 26

Bylos Nr. 8429

Pagalbinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys



Adresas

Gatvė, Nr.	NAUGARDUKO/MINDAUSO	24/7
Kaimas (miestelis)		
Miestas	MUNIAUS	
Savivaldybė	MUNIAUS R.	

Kadastro duomenys	1 2	Pagalbinis pastatas			
Duomenys užfiksuoti	X	2001.03.22	2001.03.22		
Pažymėjimas plane	X	73/P	83/P	23/P	
Pavadinimas	X	TRANSFORMATORINĖ	UŽIŠIŲ PASTATAS	STOGINĖ	
Statybos metai	X		iki 1940		
Rekonstrukcijos metai	X				
Baigtumas %	X	100	100		
Aukšty skaičius	X	1	1		
Tūris m³	X	260	71		
Pamatai		BETONO	BETONO		
Sienos		PLUTU MŪRO	PLUTU MŪRO	PLUTU MŪRO	
Perdangos		GERABETONIO PLOKŠTIS	GERABETONIO PLOKŠTIS		
Stogo konstrukcija		SUTAPDINTAS	SUTAPDINTAS	ŠALTIMAS	
Stogo dangą		RYLONINĖ	SKARBDA	SKARBDA	
Išorės apdaila			TINKUOTA		
Partijos		PLUTU MŪRO	PLUTU MŪRO		
Grindys		BETONO	BETONO	BETONO	
Langai		NERA	NERININĖ		
Durys		NERININĖ	NERININĖ		
Sildymas		-	-		
Vandentiekis		-	-		
Kanalizacija		-	-		
Dujos		-	-		
Elektra		YRA	YRA		

Viso pastato					
Pažymėjimas plane	73/P	83/P	23/P		
Užstatytas plotas m²	57.92	21.57	5.38		
Tūris m³	260	71	-		
Baigtumas %	100	100	100		

Kadastro duomenys					
Duomenys užfiksuoti					
Pažymėjimas plane					
Pavaizdinimas					
Statybos metai					
Rekonstrukcijos metai					
Baigtumas %					
Aukštų skaičius					
Tūris m ³					
Pamatai					
Sienos					
Perdangos					
Stogo konstrukcija					
Stogo danga					
Išorės apdaila					
Portvaros					
Grindys					
Langai					
Durys					
Sildymas					
Vandentiekis					
Kanalizacija					
Dujos					
Elektra					

Užpildė  2007 03 22
(parašas, pavardė, v. pavardė, data)
 Tikrinio  2007 03 22
(parašas, pavardė, v. pavardė, data)

Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys

Adresas

Gatvė, Nr.	NAUGARDUKO/MINDAUGO	247
Kaimas (miestelis)		
Miestas	VILNIUS	
Savivaldybė	VILNIAUS m.	

Duomenys užfiksuoti	2001.03.22		
Pažymėjimas plane	6		
Paskirtis	KITI (KIEHO STATINIAI)		
Pavadinimas	AIKŠTELIS		
Statybos metai			
Baigtumas %	100		

Statinių sudėtinės dalys

Pavadinimas	ASFALTO DANGA		
Pažymėjimas plane	6 ₁		
Statybos metai			
Medžiaga	ASFALTAS		
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas	2062	
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		

Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Paskirtis			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Baigtumas %			

Statinių sudėtinės dalys

Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		

Užpildė

(pareigos, parašas, pavarde, data)

2009 03 22

Tikrinio

(pareigos, parašas, pavarde, data)

2009 03 22

Pagrindinio pastato $\frac{V_{c2}/P}{\text{pažymėjimas plane}}$, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	R	R	12	SANDĒLIS	17.68									17.68
			13	SANDĒLIS	16.32									16.32
			14	KORIDORIUS	30.14									30.14
			15	KORIDORIUS	3.15									3.15
			16	LABORATORIJA	64.09								64.09	
			17	LABORATORIJA	15.72								15.72	
			18	KABINETAS	16.43								16.43	
			19	KABINETAS	24.34								24.34	
			20	KABINETAS	20.08								20.08	
			21	KABINETAS	7.03								7.03	
			23	LABORATORIJA	26.12								26.12	
			25	KORIDORIUS	8.18								8.18	
			26	LABORATORIJA	29.60								29.60	
			27	LABORATORIJA	26.53								26.53	
			28	KABINETAS	12.91								12.91	
			29	KORIDORIUS	4.16									4.16
			30	KORIDORIUS	5.88									5.88
			30	KORIDORIUS	15.72									15.72
			31	SANDĒLIS	40.36									40.36
			32	SANDĒLIS	15.82									15.82
			33	SANDĒLIS	15.80									15.80
			34	SANDĒLIS	3.14									3.14
			35	KOMUNIKATORINĒ	29.57									29.57
			36	SANDĒLIS	7.91									7.91
			37	KORIDORIUS	3.00									3.00
			38	ŠILUMINISMAZGAS	15.35									15.35
			39	SANDĒLIS	11.66									11.66
			39	PAGALBINĒ PATALĻA	24.75									24.75
			40	PAGALBINĒ PATALĻA	12.31									12.31
					523.75	088.60							261.03	272.72
	R	Q	44	LAIPTINĒ	2.30									2.30

Uzpildē

(pārveģis, v., pavardē, parašas, data)

Grūpē unāliā

Tikrino

(pārveģis, v., pavardē, parašas, data)

LAIKĀ

2001.03.22

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2001.02.22	1	1	18	KABINETAS	6.52								6.52	
			19	LABORATORIJA	27.97								27.97	
			20	KORIDORIUS	3.01									3.01
			21	KABINETAS	15.86								15.86	
			22	KORIDORIUS	7.76									7.76
			23	KORIDORIUS	12.13									12.13
			24	LABORATORIJA	40.07								40.07	
			25	KORIDORIUS	34.09									34.09
			26	LABORATORIJA	5.15								5.15	
			27	LABORATORIJA	31.42								31.42	
			27	PRAUŠIKLA	3.92									3.92
			28	WC	1.62									1.62
			29	WC	1.62									1.62
			30	KORIDORIUS	13.98									13.98
			31	KORIDORIUS	11.44									11.44
			32	LABORATORIJA	36.95								36.95	
			33	KORIDORIUS	11.22									11.22
			34	KORIDORIUS	16.38									16.38
			35	KABINETAS	12.09								12.09	
			36	KABINETAS	14.25								12.25	
			37	KABINETAS	12.35								12.35	
			38	LABORATORIJA	55.53								55.53	
			39	KORIDORIUS	34.25									34.25
			40	AUDITORIJA	162.02								162.02	
			41	AUDITORIJA	41.24								41.24	
			42	KORIDORIUS	13.72									13.72
			43	LABORATORIJA	26.69								26.69	
			45	SANDĖLIUS	8.65									8.65
			46	LABORATORIJA	12.70								12.70	
			47	LABORATORIJA	20.87								20.87	
			48	LABORATORIJA	24.67								24.67	

Užpildė

(pareigos, v., pavardė, parašas, data)

2001.03.22

Tikrinio

(pareigos, v., pavardė, parašas, data)

2001.03.22

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	1		69	KABINETAS	17.00								17.00	
			70	SANDĖLIS	4.70									4.70
			71	SANDĖLIS	1.69									1.69
			72	SANDĖLIS	1.43									1.43
			73	KORIDORIUS	10.72									10.72
			74	KORIDORIUS	3.65									3.65
			75	VENT. KAMER	14.40									14.40
			76	KORIDORIUS	2.02									2.02
			77	VIRTUVĖ	12.79									12.79
			78	KAMINĖ	24.57								24.57	
			79	KORIDORIUS	82.64									82.64
			80	LABORATORIA	111.47								111.47	
			81	KABINETAS	36.00								36.00	
			82	PARUOŠIAMASIS KAB	15.78								15.78	
			83	LABORATORIA	77.25								77.25	
			84	SANDĖLIS	8.60									8.60
			85	MUODY SANDĖLIS	5.90									5.90
			86	LABORATORIA	50.08								50.08	
			87	KORIDORIUS	21.65									21.65
			88	LABORATORIA	33.62								33.62	
			89	KABINETAS	10.44								10.44	
			90	KABINETAS	21.70								21.70	
			91	AUDITORIJA	51.68								51.68	
			92	KABINETAS	30.72								30.72	
			93	KORIDORIUS	9.68									9.68
			94	LABORATORIA	20.71								20.71	
			95	KABINETAS	13.08								13.08	
			96	KORIDORIUS	5.50									5.50
			97	KABINETAS	7.90								7.90	
			98	LABORATORIA	21.16								21.16	
			99	KORIDORIUS	5.37									5.37

Užpildė

Galina
Gaižgaitienė

2001 03 22

(pareigos, v. pavadė, parašas, data)

Tikrinio

Grimas-vodėja

LAIVININKAI

2001 03 22

(pareigos, v. pavadė, parašas, data)

Bylos Nr. 8429

Pagrindinio pastato vidaus plotų eksploikacija

102/P
סמל התעודת

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
			13	ISO LAUKŠTOS	2579.61								1934.37	645.24
	3	3	1	POJE	91.52								91.52	
			2	SALĒ	189.12								189.12	
			4	KORIDORIUS	125.53									125.53
			5	KORIDORIUS	7.18									7.18
			6	KABINETAS	20.47								20.47	
			7	LABORATORIJA	21.78								21.78	
			8	LABORATORIJA	39.20								39.20	
			9	AUDITORIJA	41.39								41.39	
			10	LABORATORIJA	29.82								29.82	
			11	LABORATORIJA	22.64								22.64	
			12	LABORATORIJA	32.65								32.65	
			13	LABORATORIJA	18.73								18.73	
			14	LABORATORIJA	22.64								22.64	
			15	KORIDORIUS	14.79									14.79
			16	LABORATORIJA	50.46								50.46	
			17	KABINETAS	14.90								14.90	
			18	LABORATORIJA	16.81								16.81	
			19	KORIDORIUS	2.66									2.66
			20	LABORATORIJA	17.04								17.04	
			21	KABINETAS	7.15									7.15
			22	KABINETAS	9.27								9.27	
			23	SANDĒLIS	2.08									2.08
			24	KABINETAS	5.76								5.76	
			25	WC	1.80									1.80
			26	LABORATORIJA	119.83								119.83	
			27	LABORATORIJA	21.09								21.09	
			28	KORIDORIUS	9.64									9.64
			29	KABINETAS	15.23								15.23	
			30	LABORATORIJA	133.79								133.79	

Uzpilde

(parcīgošs, v., pavārds, parašs, data)

(parcīgošs, v., pavārds, parašs, data)

Tikrino

(parcīgošs, v., pavārds, parašs, data)

(parcīgošs, v., pavārds, parašs, data)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	4	4	49	KORIDORIUS	18.03									18.03
			50	KABINETAS	18.65								18.65	
			51	LABORATORIJA	58.43								58.43	
			52	LABORATORIJA	57.78								57.78	
			53	KORIDORIUS	6.19									6.19
			54	KABINETAS	10.59								10.59	
			55	KORIDORIUS	65.95									65.95
			56	KABINETAS	35.63								35.63	
			57	KABINETAS	11.46								11.46	
			58	KABINETAS	32.04								32.04	
			59	LABORATORIJA	31.94								31.94	
			60	SANDĖLIS	2.88									2.88
			61	LABORATORIJA	41.89								41.89	
			62	LABORATORIJA	36.00								36.00	
			63	KABINETAS	14.19								14.19	
			64	KABINETAS	15.68								15.68	
			65	LABORATORIJA	37.06								37.06	
			66	LABORATORIJA	59.21								59.21	
			67	KORIDORIUS	4.19									4.19
			68	KORIDORIUS	8.29									8.29
			69	BIBLIOTEKA	23.45								23.45	
			70	BIBLIOTEKA	18.73								18.73	
			71	BIBLIOTEKA	32.47								32.47	
			72	LABORATORIJA	28.50								28.50	
			73	LABORATORIJA	44.61								44.61	
			74	KORIDORIUS	3.93									3.93
			75	WC	1.39									1.39
			76	KABINETAS	7.50								7.50	
			77	LABORATORIJA	21.46								21.46	
			78	KORIDORIUS	5.32									5.32
			79	LABORATORIJA	28.19								28.19	

Užpildė

2001.03.12

(pareigos, v., pavardė, parašas, data)

Grupas vadovė

LAIMUTIS JONAITIENĖ

Tikrinio

(pareigos, v., pavardė, parašas, data)

2001.03.12

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	R	R	21	SANDĒLIS	2.50									2.50
			23	PACALBINĒ PATAIĻA	9.27									9.27
			24	KORIDORIUS	2.60									2.60
			25	LABORATORIJA	16.90									16.90
			26	LABORATORIJA	16.70									16.70
			27	LABORATORIJA	16.70									16.70
			28	LABORATORIJA	16.70									16.70
			29	LABORATORIJA	17.02									17.02
			29	KABINETAS	16.84									16.84
			30	ELEKTROS SKYDINĒ	32.80									32.80
			31	ŠILUMINIS MAZGAB	33.40									33.40
			32	KORIDORIUS	6.00									6.00
			33	PACALBINĒ PATAIĻA	5.30									5.30
			34	DUŠAS	1.15									1.15
			35	DUŠAS	0.90									0.90
			36	SANDĒLIS	132.92									132.92
			37	SANDĒLIS	47.91									47.91
			38	SANDĒLIS	75.70									75.70
			39	SANDĒLIS	49.84									49.84
			40	SANDĒLIS	80.00									80.00
			41	SANDĒLIS	43.80									43.80
			42	SANDĒLIS	106.70									106.70
			43	KORIDORIUS	4.20									4.20
			44	PACALBINĒ PATAIĻA	11.90									11.90
			47	KABINETAS	14.86									14.86
			48	SANDĒLIS	14.80									14.80
			49	DIRBTUNĒS	14.80									14.80
			50	SANDĒLIS	15.20									15.20
			51	KORIDORIUS	1.26									1.26
			52	KORIDORIUS	10.99									10.99
			53	MC	1.00									1.00

Uzpildē

Galina 2001.03.22
(parcigos, v. pavardē, parašas, data)

Tikrino

Laimute 2001.03.22
(parcigos, v. pavardē, parašas, data)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2001.03.22			21	WC	1.00									1.00
			22	WC	1.10									1.10
			23	KABINETAS	23.11								43.11	
			24	KABINETAS	9.52								9.52	
			25	AUDITORIJA	34.90								34.90	
			26	MOKYMO KLASE	17.30								17.30	
			27	MOKYMO KLASE	16.80								16.80	
			28	MOKYMO KLASE	17.30								17.30	
			29	--	16.70								16.70	
			30	--	16.50								16.50	
			31	KABINETAS	16.90								16.90	
			32	PRAUSKYKLA	4.80									4.80
			33	KORIDORIUS	6.40									6.40
			34	WC	0.90									0.90
			35	WC	1.10									1.10
			36	FOJE	293.30								293.30	
			37	AUDITORIJA	133.80								133.80	
			38	AUDITORIJA	135.10								135.10	
			39	AUDITORIJA	204.10								204.10	
			40	PRAUSKYKLA	12.50									12.50
			41	KORIDORIUS	10.00									10.00
			42	WC	1.10									1.10
			43	WC	1.20									1.20
			44	WC	1.20									1.20
			45	WC	5.61									5.61
			46	WC	1.10									1.10
			47	WC	1.00									1.00
			48	WC	1.10									1.10
			49	WC	1.00									1.00
			50	WC	1.00									1.00
			51	PRAUSKYKLA	8.00									8.00

Užpildė

(pareiᡑos, v., pavarde, paraᡑas, data)

Tikrino

(pareiᡑos, v., pavarde, paraᡑas, data)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	1		5	KABINETAS	16.90								16.90	
			6	KABINETAS	16.50								16.50	
			7	KABINETAS	16.50								16.50	
			8	KABINETAS	16.90								16.90	
			9	KABINETAS	16.60								16.60	
			10	KABINETAS	16.90								16.90	
			11	KABINETAS	17.20								17.20	
			12	KABINETAS	16.80								16.80	
			13	KABINETAS	16.70								16.70	
			14	KABINETAS	17.40								17.40	
			15	KORIDORIUS	37.67									37.67
			16	KABINETAS	17.83								17.83	
			17	KABINETAS	17.20								17.20	
			18	KORIDORIUS	1.80									1.80
			19	KORIDORIUS	2.00									2.00
			20	PRALUSYKLA	7.80									7.80
			21	WC	1.00									1.00
			22	WC	0.90									0.90
			23	KABINETAS	17.40								17.40	
			24	KABINETAS	16.80								16.80	
			25	KABINETAS	17.00								17.00	
			26	KABINETAS	17.30								17.30	
			27	KLASĖ	35.28								35.28	
			28	AUDITORIJA	34.88								34.88	
			29	AUDITORIJA	34.40								34.40	
			30	PRALUSYKLA	4.60									4.60
			31	WC	6.30									6.30
			32	WC	1.00									1.00
			33	WC	1.00									1.00
			34	AUDITORIJA	35.20								35.20	
					697.03								532.45	158.58

Užpildė

(pareigos, v. pavarde, parašas, data)

2001 03 22

Tikrinio

(pareigos, v. pavarde, parašas, data)

2001 03 22

Pajamų metodo skaičiavimų seka

n – objektas sąraše;
m – periodas (metai).

Objekto charakteristikos:

S_n – objekto nuomotinas plotas (kv.m);

P_n – objekto nuomos kaina (Eur/kv.m/mėn.);

R – visų objektų metinė pajamos ($R = R_1 + \dots + R_n$);

R_n – n objekto metinės pajamos ($R_n = 12 * S_n * P_n$) (Eur);

R_m – objektų metinės pajamos (Eur) m periode ($R_m = R_{(m-1)} * (1 + A_m)$); kai $m > 1$.

D – diskonto norma ($D = (D_a * D_c) + (D_b * D_d)$) (proc.);

D_m – diskonto norma (proc.) m periode ($D_m = D^m$);

D_a – nuosavų lėšų dalis (proc.);

D_b – skolintų lėšų dalis (proc.);

D_c – nuosavo kapitalo kaštai (proc.);

D_d – skolinto kapitalo kaštai (proc.).

A_m – nuomos augimas periodu m (proc.);

B – draudimas (Eur);

B_m – draudimas (Eur) m periode. ($B_m = B_{(m-1)} * (1 + A_m)$); kai $m > 1$;

C – NT mokestis (Eur);

C_m – NT mokestis (Eur) m periode ($C_m = C * (1 + A_1) * (1 + A_2) * (1 + A_3) \dots$);

Dž – žemės mokestis (Eur);

$Dž_m$ – žemės mokestis (Eur) m periode ($Dž_m = Dž$);

E – turto valdymo išlaidos ($E = R * e$) (Eur);

e – turto valdymo išlaidos (proc.);

E_m – turto valdymo išlaidos (Eur) m periode ($E_m = E_{(m-1)} * (1 + A_m)$); kai $m > 1$;

F – atidėjimai kapitaliniam remontui ($F = R * f$) (Eur);

f – atidėjimai kapitaliniam remontui (proc.);

F_m – atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur) m periode ($F_m = F_{(m-1)} * (1 + A_m)$); kai $m > 1$;

G – negautos pajamos ($G = R * g$) (Eur);

g – negautos pajamos (proc.);

G_m – negautos pajamos (Eur) m periode ($G_m = G_{(m-1)} * (1 + A_m)$); kai $m > 1$;

H_m – grynosios pajamos (Eur) m periode ($H_m = R_m - B_m - C_m - Dž_m - E_m - F_m - G_m$).

K – kapitalizacijos norma (proc.) ($K = D - A_5$);

I – objekto vertė penktais metais (Eur) ($I = H_5 / K$; kai $i = 0$ arba $I = (H_5 / K) - i$; kai $i > 0$);

i – objekto pardavimo sąnaudos (Eur);

J – grynosios ir išėjimo pajamos penktais metais (Eur) ($J = I + H_5$);

L_5 – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) penktame periode ($L_a = J * D_5$); kai $m = 5$;

L_m – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) m periode ($L_m = H_m * D_m$); kai $m < 5$;

V – objekto vertė (Eur) ($V = L_1 + L_2 + L_3 + L_4 + L_5$).

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių nustatymas

Atsižvelgiant į didžiųjų Lietuvos miestų ir kitų miestų rinkos sąlygų skirtumus yra išskiriamos dvi kategorijos: Didžiuosiuose Lietuvos miestuose nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis; ir visos Lietuvos teritorijoje nekilnojamojo turto rinkoje vyraujantis skolinto ir nuosavo kapitalo santykis.

Nuosavo ir skolinto kapitalo dalių santykis Lietuvos didžiųjų miestų rinkoje nustatytas žodžiu apklausiant didžiausių Lietuvos bankų atstovus (bankų vadybininkus) ir UAB "Inreal" analitikus. Apklausa vykdoma kasmet, jau daugiau nei 10 metų, ataskaitoje pateikiami 10 metų apklausos duomenys. Suvestiniai duomenys pateikiami lentelėje, ataskaitoje duomenys buvo pateikti grafine išraiška (grafiku).

Didžiųjų Lietuvos miestų apklausos duomenys

Nuosavo kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	38	34	33	65	60	54	49	44	41	41	41
AB SEB bankas	37	32	32	63	59	53	47	43	40	40	40
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	36	32	31	64	58	52	-	42	41	41	41
UAB Medicinos bankas	32	28	28	55	51	46	41	37	35	35	35
AB Šiaulių bankas	31	28	27	54	50	45	41	37	40	40	40
AB Ūkio bankas	35	30	-	61	55	50	45	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	32	29	28	56	52	46	42	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	35	30	30	59	53	-	45	39	40	40	40
„Swedbank“, AB	36	31	31	62	58	52	47	41	40	40	40
UAB "Inreal" analitikai	34	30	30	-	56	50	45	41	40	40	40
Vidurkis	35	30	30	60	55	50	45	40	40	40	40

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Skolinto kapitalo dalis

Metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011 m.	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.
Pavadinimas											
AB DNB bankas	62	66	67	35	40	46	51	56	59	59	59
AB SEB bankas	64	68	68	37	41	47	53	57	60	60	60
Nordea Bank AB Lietuvos skyrius	64	68	69	36	42	48	-	58	59	59	59
UAB Medicinos bankas	68	72	72	45	49	54	59	63	65	65	65
AB Šiaulių bankas	69	72	73	46	50	55	59	63	60	60	60
AB Ūkio bankas	65	70	-	39	45	50	55	-	-	-	-
AB bankas SNORAS	68	71	72	44	48	54	58	-	-	-	-
„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas	65	70	70	41	47	-	55	61	60	60	60
„Swedbank“, AB	64	68	69	38	42	48	53	59	60	60	60
UAB "Inreal" analitikai	66	70	70	-	44	50	55	59	60	60	60
Vidurkis	65	70	70	40	45	50	55	60	60	60	60

Pastaba: - respondentas neatsakė arba nevykdė veiklos.

Investuotojų reikalaujamo pelningumo vidurkis

Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, žodžiu atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (UAB „Inreal valdymas, buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 20-30 proc. ribose. Apklausos rezultatai pateikti žemiau esančiose lentelėse.

Administracinės (mokslo), sandėliavimo paskirties pastatų/ patalpų, esančių senos statybos (1950-1999) pastatuose Vilniaus mieste investuotojų reikalaujamas pelningumas, proc. nuo bendrųjų pajamų.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vilnius							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	26	25,5	24	23	22	21,5	18
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	31	29	28	26	25	22
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	38	36,5	34	33	30	28,5	28
Apklausoje dalyvavusios įmonės	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
UAB „Inreal valdymas“							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	25	24	24	23	22	21	17
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	33	30	29	25	24	21
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	39	42	36	35	28	27	27
UAB „Inservis“ (buvęs pavadinimas UAB „Inreal pastatų priežiūra“)							
Maža rizika (labai gera vieta, dideli potencialių klientų srautai, naujos statybos/ rekonstrukcijos pastatas/ patalpos (iki 10 m senumo), aukštas likvidumas)	27	27	24	23	22	22	19
Vidutinė rizika (gera vieta, mažesni potencialių klientų srautai, senos arba naujos statybos pastatas (patalpos), vidutinis likvidumas)	32	29	28	27	27	26	23
Rizika didesnė už vidutinę (vidutinė ar prasta vieta, sąlyginai maži potencialių klientų srautai, senos statybos pastatas (patalpos), žemesnis už vidutinį likvidumas)	37	31	32	31	32	30	29

Pajamų metodo skaičiavimų seka

n – objektas sąraše;
 m – periodas (metai).

Objekto charakteristikos:

S_n – objekto nuomotinas plotas (kv.m);

P_n – objekto nuomos kaina (Eur/kv.m/mėn.);

R – visų objektų metinė pajamos ($R=R_1+\dots+R_n$);

R_n – n objekto metinės pajamos ($R_n=12*S_n*P_n$) (Eur);

R_m – objektų metinės pajamos (Eur) m periode ($R_m=R_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$.

D – diskonto norma ($D=(D_a*D_c)+(D_b*D_d)$) (proc.);

D_m – diskonto norma (proc.) m periode ($D_m=(D^m)$)

D_a – nuosavų lėšų dalis (proc.);

D_b – skolintų lėšų dalis (proc.);

D_c – nuosavo kapitalo kaštai (proc.);

D_d – skolinto kapitalo kaštai (proc.).

A_m – nuomos augimas periodu m (proc.);

B – draudimas (Eur);

B_m – draudimas (Eur) m periode. ($B_m=B_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

C – NT mokestis (Eur);

C_m – NT mokestis (Eur) m periode $C_m=C*(1+A_1)*(1+A_2)*(1+A_3)\dots$;

$Dž$ – žemės mokestis (Eur);

$Dž_m$ – žemės mokestis (Eur) m periode ($Dž_m=Dž$);

E – turto valdymo išlaidos ($E=R*e$) (Eur);

e – turto valdymo išlaidos (proc.);

E_m – turto valdymo išlaidos (Eur) m periode ($E_m=E_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

F – atidėjimai kapitaliniam remontui ($F=R*f$) (Eur);

f – atidėjimai kapitaliniam remontui (proc.);

F_m – atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur) m periode ($F_m=F_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

G – negautos pajamos ($G=R*g$) (Eur);

g – negautos pajamos (proc.);

G_m – negautos pajamos (Eur) m periode ($G_m=G_{(m-1)}*(1+A_m)$); kai $m>1$;

H_m – grynosios pajamos (Eur) m periode ($H_m=R_m-B_m-C_m-Dž_m-E_m-F_m-G_m$).

K – kapitalizacijos norma (proc.) ($K=D-A_5$);

I – objekto vertė penktais metais (Eur) ($I=H_5/K$; kai $i=0$ arba $I=(H_5/K)-i$; kai $i>0$);

i – objekto pardavimo sąnaudos (Eur);

J – grynosios ir išėjimo pajamos penktais metais (Eur) ($J=I+H_5$);

L_5 – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) penktame periode ($L_a=J*D_5$); kai $m=5$;

L_m – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė (Eur) m periode ($L_m=H_m*D_m$); kai $m<5$;

V – objekto vertė (Eur) ($V=L_1+L_2+L_3+L_4+L_5$).

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
TEISĖS GRUPĖ

IŠVADA

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL VALSTYBĖS
TURTO INVESTAVIMO IR VIEŠOSIOS ĮSTAIGOS VILNIAUS UNIVERSITETO
SAVININKO KAPITALO DIDINIMO“ PROJEKTO (TOLIAU – PROJEKTAS)
(TAP NR. 17-2073) (TAIS NR. 17-13673(2))**

2018-01-03 Nr.NV-21

Vilnius

Įvertinę Projekto atitiktį įstatymams, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimams bei teisės technikos reikalavimams, t. y. nevertindami Projekto ekonominio pagrįstumo, taip pat Projekte nurodyto turto formalių duomenų ir jų atitikimo pateiktiems dokumentams, teikiame šias pastabas:

1. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 2 dalyje yra nustatyta, kad prieš priimant sprendimą dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto investavimo, *subjektas, teikiantis siūlymą dėl investavimo, privalo tą siūlymą ekonomiškai ir socialiai pagrįsti*. Pagal Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 (toliau – Aprašas), 8.1 papunktį, *pasiūlyme dėl sprendimo investuoti valstybės turtą priėmimo* turi būti nurodomi poreikio investuoti turtą motyvai, taip pat ekonomiškai ir socialiai pagrįstas laukiamas rezultatas (apibendrinta sprendimą grindžianti informacija, sąnaudų ir naudos analizė ar kitais visuotinai pripažintais projektų vertinimo metodais atliktas tyrimas projekto ekonominiam ir socialiniam tikslingumui nustatyti). Atsižvelgdami į tai, manytume, kad atitinkamai turėtų būti pildomas Projekto teikimas.

2. Atsižvelgiant į Aprašo 8.3 papunktį, manytina, kad *Projekto teikime* turi būti paaiškinama, kodėl tikslinga visą Projekte nurodytą turtą investuoti, o ne perduoti pagal turto patikėjimo sutartį ar panaudos pagrindais.

3. Atsižvelgiant į Aprašo 8.4 papunktį, manytina, kad *Projekto teikime* turi būti nurodoma, kurie investavimo kriterijai, nustatyti Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 2 dalyje, tenkinami, ir pateikiama šių kriterijų vertinė ir kokybinė išraiška; jeigu vertinės išraiškos pateikti negalima, nurodomos priežastys ir pateikiama tik kokybinė išraiška.

4. Atkreipiame dėmesį, kad *kartu su Projektu* turėtų būti pateikti Aprašo 9.4 ir 10.4 papunkčiuose nurodyti dokumentai.

5. Atkreipiame dėmesį, kad Projekto priede nurodyti adresai turėtų būti dėstomi pagal Adresų formavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 2092, nustatytus reikalavimus.

Teisės grupės patarėja

Inga Baršienė