



TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 - 20 - 306

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: VšĮ Vilniaus Kolegija, įm. k. 111965131

Užsakovas: VšĮ Vilniaus Kolegija, įm. k. 111965131

Vertinamas objektas: pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype, unikalus Nr. 4400-0940-7896, esantis Pastatas - Mokykla 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5

Vertės nustatymo diena: 2020-04-03

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

vienas egzempliorius užsakovui,
vienas egzempliorius UAB „LATMAS”

Ataskaita: 88 lapai
ataskaitos priedai: 54 lapai

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-20-306 SANTRAUKA

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: VšĮ Vilniaus Kolegija, įm. k. 111965131

Užsakovas: VšĮ Vilniaus Kolegija, įm. k. 111965131

Turto vertinimo tikslas: nuosavybės teisės perleidimo

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo diena: 2020-04-03

Ataskaitos surašymo data: 2020-04-10

Vertinamas objektas: pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype, unikalus Nr. 4400-0940-7896, esantis Pastatas - Mokykla 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5

Valdymo teisė: nuosavybė

Įregistravimo pagrindas:

2001-11-15 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1355

2001-12-20 Priėmimo - perdavimo aktas

Išvada dėl turto vertės: pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype, unikalus Nr. 4400-0940-7896, esančio Pastato - Mokyklos 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5 rinkos vertė lygi **2 981 000 Eur. (du milijonai devyni šimtai aštuoniasdešimt vienas tūkstantis eurų).**

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

Apie kitas sąlygas ir aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui, vertintojai duomenų neturi ir į jas nebuvo atsižvelgta.

Turto vertintojas
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

UAB „Latmas“ direktorius



Gintautas Tamašauskas

Vigintas Leonavičius

TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	4
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	17
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	20
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	34
PRIEDAI	35
Techninė užduotis.....	36
Apžiūros aktas.....	38
Vertinamo turto fotonuotraukos.....	39
Pataisų dydžių skaičiavimų lentelės.....	45
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų kopija.....	46
Kadastrinių matavimų bylos kopija.....	49

1. BENDROJI DALIS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita parengta pagal 2020-02-26 sutartį, tarp VšĮ Vilniaus Kolegija ir UAB „Latmas“ ir 2020-03-24 technine užduotimi, kurioje nurodoma vertintojo darbo apimtis, tikslas ir apribojimai.

Užsakovas: VšĮ Vilniaus Kolegija buveinės adresas Jasinskio g. 15, LT-01111 Vilnius, juridinio asmens kodas 111965131, tel. +370 5 219 16 00, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, kurio tvarkytojas yra Valstybės įmonės Registrų centras, atstovaujama direktoriaus pavaduotojo ekonomikai Andriejaus Sadausko.

Turto vertintojas

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Latmas“ įmonės kodas 159757916, buveinės adresas Vasario 16-osios g. 6 LT-44250 Kaunas, įregistruota Juridinių asmenų registre, tvarkytoja valstybės įmonė Registrų centras.

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000104, išduotas 2012-08-01,

Turto ir verslo vertintojų profesinės civilinės atsakomybės draudimo polisas Nr. PCAD 059853, išduotas 2019-07-17.

Turto vertinimo ataskaitą pasirašė turto vertintojas Gintautas Tamašauskas (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127, išduotas 2000-03-22) ir UAB „Latmas“ direktorius Vigintas Leonavičius, veikiantis pagal bendrovės įstatus.

Vertinamas objektas: pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0940-7896 esantis Pastatas - Mokykla 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas.

Turto vertinimo tikslas: nuosavybės teisės perleidimo

Ataskaita parengta siekiant nustatyti vertinamo objekto, pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0940-7896, esančio pastato - Mokyklos 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5., rinkos vertę nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Vertintojas informavo klientą, kad vertinant numatytu tikslu vertinimo ataskaitos nebus galima panaudoti kitais tikslais (pvz., draudimo, įkeitimo).

Turto egzistavimo nustatymas

Turto vertintojas Gintautas Tamašauskas vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir nufotografavo 2020-04-03, apžiūrėjimo metu dalyvavo VšĮ Vilniaus Kolegija direktoriaus pavaduotojas ekonomikai Andriejus Sadauskis.

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

Vertintojas nėra susijęs 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.

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

Vertinimas atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2020 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai ir 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, kuriais naudotasi atliekant pateikto turto vertinimą, yra šie:

Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

Lietuvos Respublikos finansų ministro Įsakymu patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 2012 m. balandžio 27 d. Nr. 1K-159 (toliau vertinimo metodika);

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2013-05-31 įsakymas Nr. 1K-194 "Dėl finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 "Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" pakeitimo";

Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, patvirtintas 2000-07-18 Įstatymu Nr. VIII-1864;

Europos vertinimo standartai, 2016 aštuntoji laida.

Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020.

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 patvirtintas turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas.

Mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2020) medžiaga.

A. Aleknavičius „Nekilnojamo turto vertinimas“. Kaunas, Ardiva 2008.

Elektroninis leidinys "Lyginamojo metodo pataisos kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei" (ISSN 2424-3809), <http://lituka.com/wp-content/uploads/2015/05/ISSN2424-3809.pdf>

Nustatant turto vertę, vertintojai taip pat naudojami:

vertinamo nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos kopija;

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;

www.maps.lt, www.aruodas.lt, www.edomus.lt, www.skelbiu.lt ir kt. portalų duomenimis;

VĮ Registrų centro sandorių duomenų bazę;

UAB „Latmas“ nekilnojamojo turto duomenų banku;

užsakovo pateikta informacija;

spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

Turto vertinimo metodai, jų taikymo būdai:

Vertinimas atliekamas, remiantis Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymu, Tarptautiniais turto vertinimo standartais (2020 m), Europos turto vertinimo standartais (2016 m), Lietuvos Respublikos finansų ministro Įsakymu patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika ir kitais norminiais ir metodiniais aktais bei nutarimais.

Atsižvelgiant į turto vertinimo tikslą ir turto pobūdį, turto rinkos vertei nustatyti naudojami šie vertinimo metodikoje aprašyti metodai:

Lyginamasis metodas - vertinimo metodas, kurio esmė yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie pastaruoju metu įvykusių sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Vertintojas turėjo pakankamai informacijos apie panašaus arba analogiško turto pardavimų atvejus, per paskutinius 36 mėnesius rinkoje yra pakankamai įvykusių panašaus turto perleidimo sandorių, taip pat yra pakankamai parduodamų panašaus turto objektų pasiūloje, todėl rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas lyginamasis metodas.

Pajamų metodas - vertinimo metodas, kurio esmė yra turto teikiamos naudos – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai: diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas; kapitalizavimo skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Vertinamas objektas yra komerciškai patrauklioje vietoje, Vilniaus centrinėje miesto dalyje. Šioje vietoje nekilnojamas turtas yra paklausus pasižymintis didelėmis pardavimo kainomis. Vertinamas objektas yra lengvai randamoje vietoje, patogus privažiavimas prie pastato. Patalpos

galėtų būti išnuomotas potencialiam rinkos dalyviui, todėl turto rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas pajamų metodas.

Išlaidų (kaštų) metodas - vertinimo metodas, kuriuo nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam įtakos 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.

Vertintojo nuomone, vertinamas turtas nėra specialios paskirties ar retai parduodamas turtas, jo rinkos vertę galima nustatyti pajamų ir lyginamuoju metodais, todėl išlaidų (kaštų) metodas netaikomas.

Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai:

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.

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.

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

Rinkos vertė – apskaičiuota suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas ar įsipareigojimai jų vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą ar įsipareigojimus norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto ar įsipareigojimų tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos. (pagal TVS 2013)

Turto arba verslo vertė (toliau – vertė) – turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje. (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymą, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;)

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.

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

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

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

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

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

Turto ir verslo vertinimo metodika (toliau – Metodika) – nustato Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūras ir tvarką.

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

Turto naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.

Vertės nustatymo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

Vertinimo data – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

Teisės į nekilnojamąjį turtą – visos su nekilnojamojo turto nuosavybe susijusios teisės, interesai ir nauda.

Rinka – aplinka, kurioje pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis naudodamiesi kainų mechanizmu. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai gali keistis prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų. Kiekviena šalis atsižvelgia į pasiūlos ir paklausos santykį, taip pat į kitus kainai įtakos turinčius veiksnius, įvertina savo supratimą apie santykinę prekęs ar paslaugos naudingumą, savo asmeninius poreikius ir norus.

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

Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta

Turto vertę įtakoiantys veiksniai:

Didinantys vertę veiksniai:

Patraukli ir paklausi vieta;

Patogus privažiavimas;

Vertę mažinantys veiksniai:

Pastatas senos statybos, reikalinga renovacija

Nepatogus patalpų išplanavimas

Kitos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nenagrinėtos.

Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir ypatybės:

- Ši ataskaita parengta užsakovo pageidavimu, nuosavybės teisės perleidimo tikslu ir yra skirta naudotis išskirtinai ir konfidencialiai čia nurodytais tikslais.

- Vertinamas pastatas esantis panaudos teise naudojamame žemės sklype, kartu su žemės sklypu sudaro užbaigtą visumą, todėl jis buvo vertintas kaip vientisas kompleksas, darant prielaidą, kad žemės sklypas ateityje bus valdomas panaudos teise ar nuomojamas iš valstybės.

- Vertinimo ataskaitoje duomenys panaudoti iš kadastrinių matavimų duomenų bylos, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų apie NT registre įregistruotus statinius ir teises į juos, bei pateiktais savininko, bei pastebėtais apžiūrėjimo metu. Šie duomenys buvo naudojami turto vertei nustatyti. Ataskaitos autoriai neatsako už atliktus patalpų kadastrinius matavimus ir kitus darbus.

- Vertintojai detaliam netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių. Nebuvo atliekama nuosavybės teisę patvirtinančių dokumentų ekspertizė

- Statinių ekspertizė atliekama nebuvo, turto vertintojai neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatytai vertei.

- Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš patikimų šalių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą, todėl vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą ir nustatytą vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.

- Turto vertė buvo nustatoma darant prielaidą, kad turto atžvilgiu nėra jokių materialinių įsipareigojimų.

- Ataskaitos autoriai negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne, negu nurodyta.

- Vertintojai patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis.
- Nei šios, nei jokios kitos ribojančios sąlygos nėra bandymas apriboti ataskaitos kaip įrodymo teismo ar panašiamo procese, panaudojimo. Tokiu atveju teisingumo institucijoms suteikiama teisė spręsti dėl šios ataskaitos panaudojimo tokiu būdu, kad ji kuo geriausiai pasitarnautų teisingumo labui.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais turto vertintojų parašais
- Vertintojų pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojai neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte. Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.

Vertintojo atsakomybės ribos

Ataskaitoje esančios nuomonės, išvados ir analizės duomenys pateikiami su šiomis ribojančiomis sąlygomis ir yra neatskiriama ataskaitos dalis:

Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.

Vertinimas buvo atliekamas darant prielaidą, kad vertinamas turtas visais esminiais atžvilgiais yra naudojamas pagal savo tiesioginę paskirtį;

Ataskaitos autorius negali prisiimti atsakomybės už klausimus, susijusius su nuosavybės teisės problemomis, paslėpta ir/ar nežinoma informacija apie vertę įtakančias ekonomines, aplinkosaugines, technines ir panašias sąlygas, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė;

Vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų;

Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek buvo manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti;

Šioje ataskaitoje nėra įtraukta visa vertintojo turima informacija. Šiame dokumente yra įtraukta tik ta informacija, kuri vertintojo nuomone buvo svarbu įtraukti;

Vertinimo tikslas yra nurodytas ataskaitos bendroje dalyje. Ataskaitoje nustatyta turto vertė negali būti laikoma korektiška vertė kitam tikslui, kitu laiku ar kitame kontekste. Naudojant ataskaitą bet koku kitu tikslu, būtina konsultuotis su ataskaitos autoriumi ir gauti jo išvadą;

Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamo objekto vertės po įvykių ir sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

Vertintojas neįsipareigoja pateikti papildomą informaciją, kuri saugoma vertintojo archyve, atnaujinti atliktą vertinimą ar peržiūrėti jame pateiktą informaciją po įvykių ar sprendimų, kurie įvyks po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;

Šios vertinimo ataskaitos priėmimas reiškia, kad užsakovas sutinka su visomis šioje ataskaitoje pateiktomis išvadomis, pastabomis, sąlygomis ir išlygomis.

Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas

Vertintojo pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojas neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte.

Ataskaita parengta ne dėl ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės, nes turto vertintojui jokia informacija apie galimą ginčą nėra žinoma

Tyrimo apimtis

Sudarytos sutarties dėl turto vertės nustatymo 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. Vertintojas vertindamas atsižvelgė į vertinimo sritį bei tikslą ir surinko duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;

- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą

Vertinamo turto buvimo vietos, ekonominė ir socialinė aplinka:

Vilnius yra svarbiausias Lietuvos miestas – Lietuvos Respublikos sostinė, administracinis, kultūrinis, politinis, verslo centras. Čia dirba Prezidentas, Seimas, Vyriausybė, Aukščiausiasis Teismas, įsikūrusios diplomatinės tarnybos, švietimo, kultūros, mokslo, gydymo įstaigos, bankai. Tai ekonomiškai išsivystęs, dinamiškas ir atviras miestas, pasižymintis gerais ryšiais, teikiantis aukšto lygio švietimo ir darbo galimybes, turintis gerą įmonių, inovacijų, gyvenimo kokybės įvaizdį tarptautiniu mastu bei vaidinantis išskirtinį ekonominį, kultūrinį ir informacinį vaidmenį Baltijos regione. Vilniaus miestas yra didžiausias turistų traukos centras ne tik apskrityje, bet ir visos Lietuvos mastu. Miestui būdinga unikali gamtinė aplinka ir išskirtinės kultūros paveldo vertybės, įskaitant ir Vilniaus senamiestį. Vilniuje apsilanko apie 80 proc. visų į Lietuvą atvykstančių turistų.

Vilniaus mieste gausiai susitelkusios viešosios įstaigos, veikiančios kultūros, sveikatos apsaugos bei mokslo tyrimų srityse. Tai – svarbiausias šalies aukštojo mokslo centras, išsiskiriantis aktyviu kultūriniu gyvenimu. Sostinėje sutelktas didelis aukštųjų technologijų įmonių sektoriaus potencialas: čia veikia daug biotechnologijų, lazerių technologijų įmonių, daugiausia yra ir IT įmonių, kuriančių programinę įrangą, veikia stipriausi šalies universitetai, sutelkta aukštos kvalifikacijos specialistų bazė. Vilniuje veikia ketvirtadalis šalies įmonių, iš kurių 2/3 dirba prekybos ir paslaugų sektoriuje. Miestas pirmąją šalyje pagal pramonės pardavimus, gyvenamosios ir kitos statybos apimtis.

Vilnius yra Europos šiaurės rytuose, Lietuvos Respublikos pietrytinėje dalyje (54°41" šiaurės platumos ir 25°17" rytų ilgumos). Vilniaus miesto savivaldybė pietuose, rytuose, šiaurėje ribojasi su Vilniaus rajono, vakaruose – su Trakų rajono savivaldybe. Atstumas nuo Vilniaus m. iki Kauno m. – apie 101 km, iki Klaipėdos m. – apie 310 km, iki Šiaulių m. – apie 214 km, iki Panevėžio m. – apie 136 km. Vilnius su šalies ir apskrities transporto tinklu sujungtas devyniais magistraliniais ir krašto keliais, iš kurių penki – tarptautiniai. 2016-ųjų m. pabaigoje buvo atidarytas Vilniaus pietinis ir vakarinis aplinkkelis, kuris žymiai pagerino tiek vietinio tiek ir tranzitinio transporto eismą Vilniaus mieste.

Nuo 2000 m. kovo 19 d. prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos buvo prijungta Grigiškių seniūnija, anksčiau priklausiusi Trakų rajono savivaldybei, tokiu būdu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos plotas nuo 394 kv. km padidėjo iki 401 kv. km, tai yra apie 4,12 proc. Vilniaus apskrities teritorijos. Vilniaus miesto savivaldybės teritorija suskirstyta į 21 seniūniją: Antakalnio, Fabijoniškių, Grigiškių, Justiniškių, Karoliniškių, Lazdynų, Naujamiesčio, Naujininkų, Naujosios Vilnios, Panerių, Pašilaičių, Pilaitės, Rasų, Senamiesčio, Šeškinės, Šnipiškių, Verkių, Vilkpėdės, Viršuliškių, Žirmūnų, Žvėryno. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje yra 2 miestai: Vilniaus miestas (plotas 401 kv. km) ir Grigiškių m. (plotas 7,1 kv. km). Taip pat miesto savivaldybės teritorija apima Pavilnių ir Verkių regioninius parkus, Sereikiškių ir Vingio parką, Bernardinų sodą bei Markučių parką.

Gyventojų skaičius yra vienas iš pagrindinių rodiklių, nusakančių rinkos dydį ir ekonomikos plėtros galimybes. Baltijos regione 300 km atstumu aplinkui Vilnių yra 16 mln. Lietuvos, Latvijos, Baltarusijos, Lenkijos ir Rusijos gyventojų. Tarp Baltijos sostinių pagal šį rodiklį Vilnius yra lyderis. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 184 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2015 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 127 078 gyventojais. 2019 m. pradžioje Vilniaus miesto savivaldybėje gyveno 552 131 gyventojas, iš jų: Vilniaus mieste – 541 212 (98,02 proc.), Grigiškių mieste – 10 725 (1,94 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 194 (0,04 proc.) gyventojų. Vilniaus miesto savivaldybės gyventojų tankis – 1 376,9 žm./km². Nuo 2015 m. pradžios iki 2019 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje padidėjo 9 505 gyventojais, t. y. 1,75 proc.

Vilniaus miesto savivaldybėje emigracijos rodiklis 2018 m. buvo 5 965, t. y. 23,94 proc. mažiau negu 2017 m., o imigracijos rodiklis – 6 506, t. y. 29,24 proc. daugiau nei ankstesniais metais. Pirmą kartą nuo 2014 m., 2018 m. neto migracija Vilniaus miesto savivaldybėje tapo teigiama – 541.

Statistikos departamento duomenimis, 2019 m. pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 35 651 įmonė, iš kurių Vilniaus miesto savivaldybėje – 30 675, t. y. 86,04 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2018 m. Vilniaus miesto savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius sumažėjo 315 įmonių, t. y. 1,03 proc. Didžioji dalis (84,06 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų.

Įmonių, kuriose dirba 1 000 ir daugiau darbuotojų, yra 26 (0,08 proc.). Daugiausia Vilniaus miesto savivaldybėje veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto bei profesinės, mokslinės ir techninės veiklos rūšies įmonių.

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2018 m. sumažėjo iki 4,60 proc. Statistikos departamento duomenims, 2018 m. Vilniaus apskrityje buvo 38,6 tūkst. bedarbių, iš jų – Vilniaus miesto savivaldybėje 24,8 tūkst.

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2018 m. pabaigoje siekė 15 500,38 mln. Eur, t. y. 4,6 proc. daugiau nei prieš metus (2017 m. pabaigoje TUI sudarė 14 816,47 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2018 m. pabaigoje buvo 5 548 Eur arba 5,2 proc. didesnės nei prieš metus. 2018 m., pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 689,8 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 093,73 mln. Eur), Estija (investuota 1 171,36 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 148,59 mln. Eur), Kipras (investuota 1 117,96 mln. Eur), Lenkija (investuota 956,24 mln. Eur). Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2017 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 984 Eur), Klaipėdos (3 790 Eur), Telšių (3 150 Eur), Kauno (2 775 Eur) apskrityse.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2018 m. pagal savivaldybes. 2017 m. duomenimis Vilniaus miesto savivaldybėje TUI sudarė 18 190 Eur vienam gyventojui, tai yra 4,69 proc. daugiau nei 2016 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 17 336 Eur. Vilniaus miesto savivaldybei 2017 m. tekusios TUI vienam gyventojui buvo didesnės nei šalies (5 215 Eur) ir Vilniaus apskrities (12 984 Eur) vidurkiai. Bendra tiesioginių užsienio investicijų suma Vilniaus miesto savivaldybėje 2017 m. pabaigoje sudarė 9 958,73 mln. Eur.

Vilniaus miesto savivaldybės 2019 m. investicijų programoje numatyto lėšos finansuoti tokias programas: „Vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų ugdymas“ (1 775,1 tūkst. Eur), „Aplinkos ir kraštovaizdžio apsauga“ (7 979,1 tūkst. Eur), „Miesto infrastruktūros objektų plėtra“ (60 472,3 tūkst. Eur), „Socialinės apsaugos plėtojimas, skurdo bei socialinės atskirties mažinimas“ (1 284,1 tūkst. Eur), „Sveikatos apsauga“ (3 582,8 tūkst. Eur), „Būsto plėtra“ (2 078,7 tūkst. Eur), „Miesto infrastruktūros objektų plėtra“ (1 020,0 tūkst. Eur), „Vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų ugdymas“ (12 990,4 tūkst. Eur), „Kūno kultūros ir sporto plėtojimas“ (16 822,5 tūkst. Eur), „Kultūros veiklos plėtra ir jos vaidmens bendruomenės gyvenime stiprinimas“ (890,0 tūkst. Eur).

Švietimas, infrastruktūros gerinimas, socialinė apsauga tebėra prioritetinės Vilniaus miesto savivaldybės 2019 m. sritys. Šiemet didžioji lėšų dalis bus skirta švietimui ir ugdymui — 326,5 milijono eurų. Miesto infrastruktūrai gerinti, miesto tvarkymui bus skirta 144,4 milijono eurų, o socialinei apsaugai — 68,9 milijono eurų. Kultūrai ir sportui bus išleista 21,6 milijono eurų, o sveikatos apsaugai — truputį daugiau nei 15 milijonų.

Švietimui ir ugdymui numatytą finansavimą planuojama skirti pradinukų užimtumo didinimo programoms, numatytos papildomos lėšos sporto mokyklų ir kultūros darbuotojų darbo užmokesčiui didinti, stadionų ir sporto aikštelių skirtingose miesto viešosiose vietose įrengimui. Socialinės apsaugos ir sveikatos srityje planuojamos socialinių būstų Vilniaus mieste statybos. Miesto infrastruktūrai ir tvarkymui numatytos lėšos kaip ir praėjusiais metais bus skirtos Vilniaus miesto viešojo transporto atnaujinimui, darnaus judumo bei saugaus eismo užtikrinimui mieste, taip pat gatvių remontui, žvyrkelių ir sodų gatvių asfaltavimui, pėsčiųjų ir dviračių takų įrengimui, vaikų žaidimų aikštelių įrengimui, Neries krantinių modernizavimui.

Duomenų šaltinis: Valstybės įmonė registrų centras, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamo turto masinio vertinimo ataskaita, 2019.

Koronaviruso protrūkis stabdo pasaulio ekonomikos augimą. Virusui pradėjus plisti Kinijoje, baimintis tik trumpalaikių tiekimo grandinių sutrikdymų, manyta, kad jų poveikis pasaulio ekonomikai bus gana ribotas. Tačiau, koronaviruso epidemijai virtus pandemija ir vis daugiau susirgimo atvejų fiksuojant išsivysčiusiose ekonomikose, tampa akivaizdu, kad neigiami viruso padariniai nuvilnys per viso pasaulio ekonomiką. Jau yra žinoma, kad per 2020 m. pirmus du mėnesius metinis Kinijos pramonės produkcijos sumažėjimas sudarė 13,5, o mažmeninės prekybos – 20,5 proc. Išankstiniai duomenys, pavyzdžiui, pasaulyje perpus kritęs restoranų lankytojų skaičius ar 30 proc. sumažėjęs keleivių skaičius didžiausiuose JAV oro uostuose, rodo, kad dėl griežtų socialinių kontaktų apribojimų, kuriuos ėmė taikyti vis daugiau Vakarų valstybių, pasaulio ekonomikos aktyvumas kovo

mėn. sumenko. Dėl tokių apribojimų ypač didelį tiesioginį neigiamą poveikį turėjo pajusti paslaugų sektorius, ypač apgyvendinimo, maitinimo, laisvalaikio ir kitos veiklos, bei mažmeninė prekyba ne maisto prekėmis. Gamybės sektorių taip pat paveikė taikomi apribojimai - dėl karantino bei uždarytų šalių sienų buvo sutrikdytos tarpinių produktų tiekimo grandinės, kai kurie gamintojai buvo priversti uždaryti fabrikus. Ilgainiui šis sektorius, ypač ne pirmojo būtinumo ilgalaikio vartojimo prekių gamyba, gali nukentėti ir dėl prastėjančios ekonominės situacijos, darbo rinkos ir vartotojų pasitikėjimo rodiklių. Ekonomikos aktyvumo lygį atspindintis euro zonos pirkimo vadybininkų indeksas (PVI) kovo mėn. krito iki žemiausio lygio nuo tada, kai šis rodiklis imtas fiksuoti 1998 m. (sumažėjo iki 31,4, vasario mėn. buvo 51,6). Į žemiausią lygį nuo 2011 m. pradžios smukę investuotojų lūkesčiai dėl pasaulio ekonomikos raidos signalizuoja, kad ekonomika jau gali būti recesijoje.

Finansų rinkos reaguoja į pandemijos keliamas grėsmes ekonomikai. Baiminantis koronaviruso žalos ekonomikai, kovo viduryje akcijų kainos krito staigiausiai per vienuolika metų. Didelė neigiama korekcija finansų rinkose blogina verslo finansavimosi sąlygas, mažina namų ūkių turto vertę ir gali neigiamai veikti privačiojo vartojimo augimą. Saugių investicijų paieškos lėmė aukso kainos šuolį ir smukusį saugiausių vyriausybės obligacijų pajamingumą (pvz., JAV, Vokietijos, Šveicarijos). Tačiau išaugus rizikai ir rinkoms rengiantis dideliame vyriausybės skolinimosi poreikiui, sparčiai augo įmonių bei rizikingesnių Europos Sąjungos vyriausybės obligacijų pajamingumas (pvz., Italijos vyriausybės obligacijų pajamingumas per savaitę nuo kovo 11 d. padidėjo du kartus – iki 2,19 %). Dėl koronaviruso mažėjusi naftos paklausa ir nepavykęs OPEC valstybių susitarimas dėl naftos gavybos apimčių ribojimo iš pradžių nurėžė trečdalį naftos kainos, o neilgai trukus sumažino ją iki 25 JAV dol. už barelį – mažiausios reikšmės per dvidešimt metų.

Vis sparčiau plintantis koronavirusas stabdo ir Lietuvos ekonomiką. Siekiant suvaldyti viruso plitimą, kovo 16 d. paskelbtas visuotinis karantinas – uždarytos Lietuvos sienos su užsieniu, apribotos kelionės į darbą, nurodyta sustabdyti didelę dalį veiklų ir paslaugų, uždrausti vieši susibūrimai, apribota viešojo maitinimo įstaigų, parduotuvių veikla. Nors tikimasi, kad šios priemonės padės sulėtinti viruso plitimą šalyje, jų ekonominės pasekmės pradedamos justis jau dabar. Lietuvos banko ekonomistų vertinimu, paskelbtos priemonės tiesiogiai reikšmingai paveikė apie penktadalį nefinansinių įmonių darbuotojų. To pasekmės iš dalies sušvelnina išplėstos galimybės pasinaudoti nedarbingumo pažymėjimais - šiuo metu dėl susidariusios padėties smarkiai išaugo asmenų, kuriems jie suteikti, skaičius (dėl uždarytų mokyklinio ir ikimokyklinio ugdymo įstaigų šia galimybe gali pasinaudoti daugiau asmenų), tačiau taip pat nemažai padaugėjo pasinaudojusiųjų nemokamomis atostogomis. Atleistų darbuotojų ir registruotų bedarbių skaičius šiuo metu nėra reikšmingai padidėjęs, tačiau jis gali imti augti, jei susidariusi padėtis užsitęstų ilgesnį laiką.

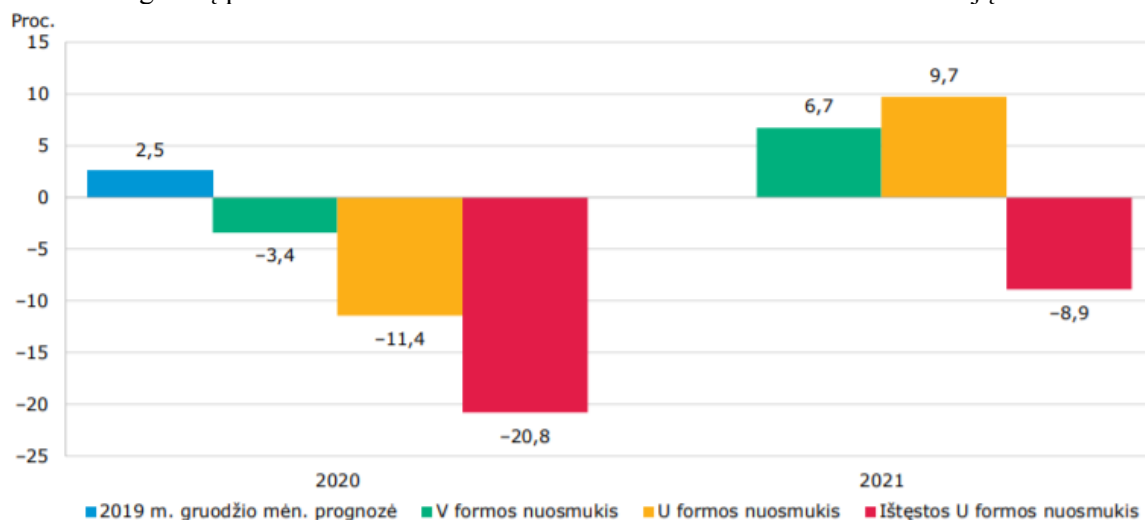
Lietuvos ekonomika koronaviruso įtaką pajus per kelis pagrindinius kanalus. Neigiamas poveikis visų pirma pasireikš per kritusią prekių ir paslaugų paklausą. Lietuvos eksporto partnerėse paskelbti žmonių judėjimo ir kai kurių veiklų apribojimai bei menkstantis ekonominis aktyvumas mažins Lietuvos eksporto paklausą, o tai lems ir mažesnę transportavimo paslaugų poreikį. Priemonės, kurių buvo imtasi Lietuvoje siekiant sustabdyti viruso plitimą, turės įtakos vidaus vartojimui. Apribojus prekybos centrų, paslaugų ir kitų įstaigų veiklą, kris ne pirmo būtinumo prekių ir paslaugų vartojimas. Vartojimą gali riboti ir vyraujantis neapibrėžtumas, prastesni darbo rinkos ir vartotojų pasitikėjimo rodikliai. Ekonomika bus paveikta ir per pasiūlos kanalą. Sutrūkinėjusios pasaulinės prekių gamybos ir tiekimo grandinės gali neigiamai atsiliiepti Lietuvos gamintojams, importuojantiems tarpinius gamybos produktus iš kitų šalių. Didėjant sergančiųjų ar karantino besilaikančiųjų skaičiui, gamybos apimtį gali riboti ir darbo jėgos trūkumas. Pasaulyje vis dažniau taikomi sienų pralaidumo ribojimai, trikdančys tarptautinę prekybą prekėmis ir paslaugomis, apsunkina eksportuotojų ir transporto sektoriaus įmonių veiklą, o žmonių judėjimo apribojimas skaudžiausiai veikia turizmo ir oro transporto sektorius.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Lietuvos banko paskelbtos ekonomikos skatinimo priemonės turėtų sušvelninti koronaviruso neigiamus padarinius ekonomikai. Lietuvos Vyriausybei įvedus karantiną, ji kartu su Lietuvos banku paskelbė apie 5 mlrd. Eur, arba 10 proc. bendrojo vidaus produkto (BVP), sudarantį ekonominių ir finansinių priemonių planą. Lietuvos banko ekonomistų vertinimu, Vyriausybės numatytos priemonės prisidės prie ekonomikos augimo 1,1 proc. p. 2020 m. ir 1,5 proc. p. 2021 m. Vis dėlto, vyraujant neapibrėžtumui dėl koronaviruso protrūkio ir socialinių kontaktų apribojimo priemonių trukmės, kol kas sunku įvertinti, ar šis skatinimo paketas bus pakankamas siekiant reikšmingai sušvelninti patiriamą šoko ekonomines pasekmes.

Dėl itin didelio neapibrėžtumo Lietuvos bankas sudarė tris ekonominės raidos – V formos nuosmukio, U formos nuosmukio ir ištęstos U formos nuosmukio – scenarijus. Šie scenarijai skiriasi

trimis pagrindinėmis prielaidomis: užsienio paklausos sumažėjimo mastu, karantino trukme ir ekonomikos atsigavimo sparta. V formos nuosmukio scenarijuje numatoma, kad užsienio paklausa lietuviškoms prekėms ir paslaugoms sumažės beveik 4 proc., kad įvestas karantinas bus atšauktas po 2 mėn., o ekonomika pradės atsigauti šių metų trečiąjį ketvirtį. Pasitvirtinus šioms prielaidoms, šalies BVP nuosmukis 2020 m. siektų 3,4 proc., o 2021 m. būtų tikimasi 6,7 proc. augimo. U formos nuosmukio scenarijuje numatoma, kad Lietuvos eksporto apimtis sumažės panašiu mastu kaip pasaulinės finansų krizės metu 2009 m. – apie 13 proc. Nors daroma prielaida, kad karantinas taip pat bus atšauktas po 2 mėn., dėl reikšmingai prastesnės išorės aplinkos ir vangaus namų ūkių vartojimo ir investicijų ekonomika atsigautų tik vidutiniu laikotarpiu. Jei pasitvirtintų šis scenarijus, 2020 m. šalies BVP sumažėtų 11,4 proc., o 2021 m. augtų 9,7 proc. Atšiauriausiame – ištęstos U formos – scenarijuje numatoma, kad išorės paklausa taip pat sumažės panašiu mastu kaip pasaulinės finansų krizės metu, tačiau karantino trukmė bus dvigubai ilgesnė, t. y. 4 mėn. Tai lems itin stiprų vidaus paklausos – tiek namų ūkių vartojimo, tiek investicijų – sumažėjimą, neleidiantį ekonomikai reikšmingiau atsigauti ir 2021 m. Pasitvirtinus šiam scenarijui, 2020 m. šalies BVP sumažėtų 20,8 proc., o 2021 m. dar 8,9 proc. Vis dėlto svarbu paminėti, kad šio scenarijaus išsipildymas yra menkai tikėtinas.

Prognozų paskelbimo metu Lietuvos bankas U formos nuosmukio scenarijų laiko baziniu.



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

2020 m. kovo mėn. prognozių scenarijai ir jų palyginimas su 2019 m. gruodžio mėn. prognozėmis

Duomenų šaltinis: Lietuvos bankas, Makroekonominės prognozės (2020 m. kovas), 2020-03-27
<https://www.lb.lt/leidiniai/makroekonominės-prognozės-2020-m-kovas>

Vertinimo turto rinkos konjunktūra:

Vilniaus miesto savivaldybėje 2018 m. iš viso leista statyti 1 889 naujus pastatus, iš jų 1 750 gyvenamųjų ir 139 negyvenamuosius pastatus.

Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2,9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 2 571 361 pastatas, tai yra 17 591 pastatu (0,69 proc.) daugiau nei prieš metus ir 79 279 pastatais (3,18 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 17 591 pastatas (0,69 proc.) fiksuojamas 2019 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.

Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2019-01-01 Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 93 834 pastatai, tai yra 1 324 pastatais (1,43 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. ir 5 243 pastatais (5,92 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Pastatų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2016 metų pradžioje – 1 277 pastatais daugiau nei prieš metus, 2017 m. – 1 276 pastatais, 2018 m. – 1 366 pastatais. Per analizuojamą laikotarpį panašus metinis pokytis – 1277 ir 1276 pastatai fiksuojamas 2016 ir 2017 metų pradžioje, didžiausias – 1366 pastatai (1,50 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.

Vilniaus miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 34 327 (tai sudaro

36,58 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), 1-2 butų gyvenamųjų namų – 26 456 (28,19 proc.), sodų paskirties pastatų – 13 968 (14,89 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 7 340 (7,82 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 5 203 (5,54 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1 422 (1,52 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1 337 (1,43 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 792 (0,84 proc.), gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 298 (0,32 proc.), gydymo paskirties pastatų – 235 (0,25 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 2,62 proc., iš jų specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 2 311, kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 145.

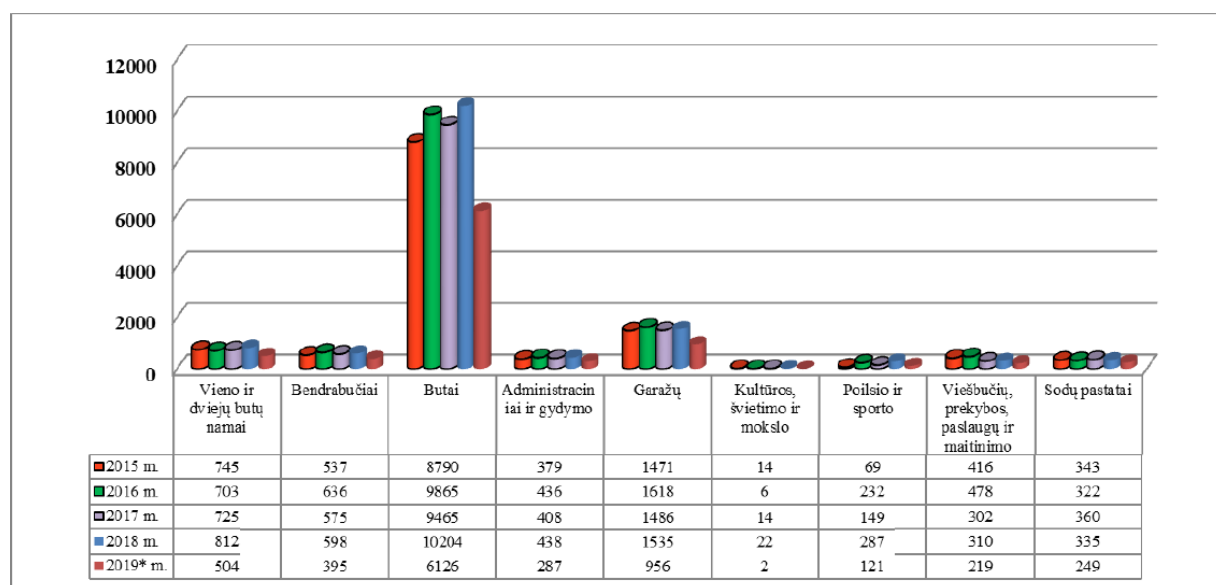
Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d.: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 69 871 arba 74,46 proc. visų įregistruotų (93 834) pastatų, juridiniams asmenims – 8 203 pastatai (8,74 proc.), valstybės nuosavybė – 1 664 pastatai (1,78 proc.), savivaldybių nuosavybė – 1 241 pastatas (1,32 proc.), kita nuosavybė – 12 855 pastatai (13,70 proc. visų įregistruotų pastatų).

Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. įregistruotos 310 672 patalpos, tai yra 6 835 patalpomis (2,25 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2016 metų pradžioje – 5 042 patalpomis daugiau nei prieš metus, 2017 m. – 5 646, 2018 m. – 6 581.

Vilniaus miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamosios paskirties patalpų – 241 862 (tai sudaro 77,85 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų), mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 219 (0,07 proc.). Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 36 237 (11,67 proc.), gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 6 789 (2,19 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 9 146 (2,94 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 5 368 (1,73 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – 6 287 (2,02 proc.), administracinės paskirties patalpų – 4 135 (1,33 proc.), gydymo paskirties patalpų – 629 (0,20 proc.).

Patalpos Vilniaus miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 287 369 patalpos (92,5 proc.), juridiniams asmenims – 16 170 patalpų (5,20 proc.), valstybės nuosavybė – 592 patalpos (0,19 proc.), savivaldybių nuosavybė – 3 720 patalpų (1,20 proc.), likusią dalį – 2 821 patalpą (0,91 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (310 672) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą 2015–2019* m. laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų yra parduota 2018 m., mažiausiai – 2015 m. 2016 m. perleista 1532 pastatais ir patalpomis daugiau nei 2015 m., o 2017 m. – 812 mažiau nei 2016 m., 2018 m. – 1057 daugiau nei 2017 m. 2019 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2015 – 2019* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo butų ir garažų rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai. Daugiausia butų parduota 2018 m. – 10 204, tai sudarė 69,01 proc. visų 2016 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2015 m. parduoti 8 790 butai, 2017 m. – 9 465, 2018 m. – 10 204. Garažų rinka aktyviausia buvo 2016 m. – parduota 1 618 objektų, 2015 m. – 1 471, 2017 m. – 1 486, 2018 m. – 1 535.

Vieno ir dviejų butų namų rinka aktyviausia buvo 2018 m. – parduota 812 namų, 2015 m. parduoti 745 vieno ir dviejų butų namai, tai sudarė 5,84 proc. visų 2015 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2016 m. – 703, 2017 m. – 725. Bendrabučių rinka aktyviausia buvo 2016 m. – perleisti 636 objektai, 2015 m. – 537, 2016 m. – 636, 2017 m. – 575, tai sudarė 4,26 proc. visų 2017 m. parduotų pastatų ir patalpų. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatų ir patalpų daugiausia parduota 2016 m. – 478, 2015 m. parduota 416 objektų, 2017 m. – 302, 2018 m. – 310, tai sudarė 2,13 proc. visų 2018 m. parduotų pastatų ir patalpų

Kitų paskirčių grupių: sodų pastatų, administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 7 proc. visų 2018 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

Duomenų šaltinis: Valstybės įmonė registrų centras, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamo turto masinio vertinimo ataskaita, 2019.

Per pastaruosius metus aktyvesnė naujų komercinių pastatų plėtra iš esmės vyko ir tebevyksta tik dviejuose šalies didmiesčiuose: Vilniuje ir Kaune. Kituose šalies miestuose ir regionuose komercinio turto plėtra išlieka pakankamai vangi ir jos tvaraus atsigavimo dar nematyti. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2018 m. statybos darbų atlikta už 3 mlrd. Eur. to meto kainomis, arba 13,7 proc. palyginamosiomis kainomis daugiau nei 2017 m. Negyvenamųjų pastatų statybos darbų dalis 2018 m. sudarė 37,8 proc. – jų atlikta už 1,1 mlrd. Eur., arba, pašalinus darbo dienų skaičiaus įtaką, 10,2 proc. daugiau nei 2017 m. (nepašalinus – 10,1 proc.). Daugiausia atlikta gamybos, pramonės pastatų ir sandėlių statybos darbų. 2019 m. statybos darbų šalyje atlikta už 3,4 mlrd. Eur. palyginti su 2018 m., pašalinus bei nepašalinus darbo dienų skaičiaus įtakos jų atlikta 8,3 proc. daugiau. Inžinerinių statinių statybos darbų dalis sudarė 43,9 proc. visų šalyje atliktų darbų – jų atlikta už 1,5 mlrd. Eur., arba, pašalinus darbo dienų skaičiaus įtaką, 7,1 proc. daugiau nei 2018 m. (nepašalinus – 7 proc.). Negyvenamųjų pastatų statybos darbų dalis sudarė 37,6 proc. – jų atlikta už 1,3 mlrd. Eur., arba 8 proc. daugiau nei prieš metus (nepašalinus – 7,9 proc. daugiau). Gyvenamųjų pastatų statybos darbų dalis sudarė 18,5 proc. – jų atlikta už 626,7 mln. Eur., arba, pašalinus darbo dienų skaičiaus įtaką, 12 proc. daugiau nei 2018 m. (nepašalinus – 12,5 proc. daugiau).

Palanki ekonominė aplinka, augančios paslaugų sektoriaus įmonių pajamos ir aktyvi tarptautinių bei vietinių įmonių plėtra lemia, jog keletą pastarųjų metų biurų segmentas yra ypatingai aktyvus ir likvidus, o paklausa moderniems biurams – itin didelė. 2018 m. „Investuok Lietuvoje“ pasiekė geriausių visų laikų metinių rezultatų į Lietuvą pritraukdama 45 tiesioginių užsienio investicijų projektus, sukuriančius daugiau nei 4600 naujų darbo vietų. Tai yra 15 proc. daugiau nei 2017 m. Investicijų pritraukimo agentūros pritrauktuose projektuose. 2018 m. augimą lėmė sparti finansinių technologijų sektoriaus plėtra, nuolatinis pasaulinio verslo paslaugų (GBS) sektoriaus įvairinimas ir Lietuvos pasirodymas patrauklia tyrimų ir plėtros centrų vieta. 2019 metai buvo ypatingai palankūs NT rinkai. Žemas alternatyvių tradicinių investicinių priemonių pelningumas turėjo reikšmingos įtakos NT patrauklumui ne tik būsto, bet ir komercinio turto sektoriuje. Nepaisant NT rinkai palankių ekonominių aplinkybių, kiekvienas sektorius susiduria su savais iššūkiais. Jeigu turto pirkėjai džiaugiasi geresne finansine turto grąža, tai turto vystytojai skolinasi vis brangiau, kas turi reikšmingos įtakos koreguojant pradinius plėtros planus. Esminių pokyčių verslo centrų rinkoje 2019 m. antroje pusėje neįvyko. Vis dar palanki ekonominė aplinka, augančios paslaugų sektoriaus įmonių pajamos ir aktyvi tarptautinių bei vietinių įmonių plėtra lemia, jog biurų segmentas išlieka ypač dinamiškas bei likvidus. Ryškiausiais metų įvykiais tapo Quadrum ir S7 verslo centrų kompleksų pardavimai. Šie sandoriai iš naujo apibrėžė Lietuvos modernių verslo centrų rinkos patrauklumą. Jie leidžia prognozuoti, jog ateityje išvysime vis daugiau aukščiausios klasės projektų. Daugiausiai iššūkių kils žemesnės klasės biurų valdytojams, ypač atsižvelgiant į sąlyginai mažėjančią nuomos kainų skirtumo įtaką renkantis patalpas veiklai.

Modernūs biurai Vilniuje. Po reikšmingo naujų biurų pasiūlos padidėjimo 2016–2017 m., 2018 m. toliau sparčiai augo modernių biurų rinka. 2018 m. buvo baigti šeši nauji projektai, atnešantys

į rinką 43 000 kv. m. Baigę šiuos projektus, bendras naudojamų modernių biurų (A ir B klasės) plotas padidėjo beveik 7proc. ir sudarė 718 300 kv. m. 2018 m. pabaigoje. Šiuo metu vienam gyventojui Vilniuje tenka 1,30 kv. m. biurų ploto. Pagal grindų plotą A klasė sudaro 39,8 proc. visų modernių biurų patalpų Vilniuje, o B klasė - 60,2 proc. Per 2019 metus sostinėje baigtos 4 verslo centrų statybos. Jie rinką papildė 50 tūkst. kv. m nuomojamo ploto – pusė to, kas buvo suplanuota. Dalies projektų plėtra užtruko, todėl jie duris atvers 2020 metais. Iš viso 2020 metais, įskaitant ir kiek užsivėlinusius projektus, rinka turėtų papildėti apie 150 tūkst. kv. m nuomojamo ploto. 2021 metai žada būti dar intensyvesni, nes suplanuota plėtra viršija 250 tūkst. kv. m. A klasės verslo centrų vakansija metų pabaigoje dar labiau sumažėjo ir tesiekia 2 proc., kas suteikia pasitikėjimo vystytojams, norintiems pasiūlyti rinkai vis įdomesnius projektus. Neišnuomota B1 verslo centrų dalis šiemet iš esmės nekito, o nuo praėjusių metų – sumažėjo neženkiai, kiek mažiau nei 1 proc., ir šiuo metu siekia 4 proc. B2 klasės verslo centrų užimtumas išlieka panašus ir per pastaruosius metus sumažėjo tik 1 proc. Nors, tikėtina, kad B2 klasės verslo centrų patrauklumas ateityje mažės, tačiau teigti, kad procesas jau prasidėjo būtų ankstoka. Tradiciškai tarp B2 klasės stipriųjų yra ne tik žemesnė nuomos kaina, bet ir galimybė išsinuomoti mažesnio ploto patalpas. Pastaraisiais metais sostinėje siūloma vis daugiau „coworking“ tipo biurų patalpos. Nors jos yra ženkliai brangesnės net už A klasės biurus, tačiau „co-working“ siūlomas lankstumas ploto atžvilgiu yra priimtinas nuomininkams, ir tai dar labiau apsunkins žemesnės klasės verslo centrų padėtį konkurencinėje kovoje.

Nuomos kainos Vilniuje išlieka stabilios, pokytis fiksuojamas tik B1 klasės segmente, padidėjus apatinei kainų ribai. A klasės verslo centrų kainų intervalas vis dar sudaro 14–17 Eur./kv. m, B1 – 11–14 Eur./kv. m, B2 išliko nepakitęs ir siekia 7–10 Eur./kv. m.

Modernūs biurai Kaune. Kaune per 2018 metus buvo atidaryta 11 naujų verslo centrų, kurie rinką papildė kiek daugiau nei 40 000 kv. m plotu. Dėl išaugusios pasiūlos bendras vakansijos rodiklis Kaune pakilo nuo 5,9 proc. iki 9,3 proc. 2018 metų pabaigoje. 2019 metais Kaune duris atvėrė 6 verslo centrai, kurie rinkai pasiūlė apie 40 tūkst. kv. m nuomojamo ploto. Dviejų projektų atidarymas persikėlė į 2020 metus. Šiuo metu planuojama, jog 2020 metais bus atidaryti dar 6 verslo centrai, kurie rinkai taip pat pasiūlys kiek daugiau nei 40 tūkst. kv. m. 2021 m. plėtros planai kol kas nėra pilnai sudėlioti, ir laukiamas naujų projektų atidarymas apima tik 3 verslo centrus, kurie rinkai pasiūlys apie 15 tūkst. kv. m. Didžiausi plėtros planų pokyčiai įvyko Minkovskių g. teritorijoje, kur vietoje dalies biurų nuspręsta vystyti gyvenamosios paskirties pastatus. Tokiems plėtros planų pokyčiams įtakos galėjo turėti ir padidėjusi verslo centrų vakansija Kauno mieste. Ne vienerius metus egzistavęs modernių verslo centrų patalpų trūkumas bei neišnaudojamos miesto galimybės žadėjo ypač palankias veiklos sąlygas naujiems rinkos dalyviams. Tačiau panašu, kad plėtra buvo kiek per staigi, ir miestui reikia kiek daugiau laiko užimti naujai pasiūlytus plotus. Beveik neabejotina, jog Kauno biurų rinka ir toliau sėkmingai vystysis, tačiau, tikėtina, jog tempas kiek sulėtės, taip užtikrinamas tvarią šio NT segmento plėtrą. Šiuo metu A klasės verslo centrų vakansija sudaro apie 9 proc., tai yra 1 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai bei 5 proc. daugiau nei metų viduryje. B1 klasės patalpų vakansija per 12 mėnesių išaugo nuo 9 iki 14 proc., o B2 – nuo 11 iki 14 proc.

Kiek laisvesnės patalpos didelės įtakos nuomos kainoms neturėjo, ir jos išlieka nepakitusios. Naujai sudaromų sutarčių kainų intervalas yra 12–14 Eur./kv. m A klasės centruose, 9–12 Eur./kv. m – B1, bei 6–9 Eur./kv. m – B2 verslo centruose.

Modernūs biurai Klaipėdoje. Klaipėdos biurų rinka vis dar atsilieka, lyginant su Kauno bei Vilniaus miestais, tačiau plėtros planai vykdomi iš esmės be vėlavimų. Kaip ir buvo tikėtasi, 2019 metais duris atvėrė vienas verslo centras, pasiūlęs rinkai 6 tūkst. kv. m nuomojamų patalpų. 2020 metų planai išlieka nepakitę – 4 verslo centrai, po 2 A ir B klasių, iš viso 10 tūkst. kv. m nuomojamo ploto. Jau paskelbti ir pirmieji 2021 metų planai, pagal kuriuos yra numatytas nedidelis 2,5 tūkst. kv. m ploto verslo centras. Vis dėl to, Klaipėdos miestas pasižymi bene labiausiai neišnaudotu verslo centrų rinkos potencialu, tad ilgesnėje perspektyvoje plėtros tempas turėtų padidėti. Santūri verslo centrų plėtra reikšmingos įtakos verslo centrų užimtumui neturėjo. A klasės verslo centrų užimtumas sumažėjo ir laisvos patalpos šiuo metu sudaro apie 22 proc., tačiau šios klasės patalpų pasiūla nėra didelė, ir keli sandoriai gali reikšmingai pakeisti situaciją. B1 klasės patalpų vakansija tolydžiai mažėja nuo 2018 metų pabaigos. Šiuo metu ji siekia vos 4 proc. ir yra apie 1 proc. mažesnė nei 2018 metais. B2 patalpose reikšmingi pokyčiai nefiksuojami, laisvi plotai sudaro apie 5 proc. ir nuo praėjusių metų sumažėjo taip pat 1 proc.

Panašu, kad turto valdytojai imasi aktyvesnių veiksmų patalpų vakansijai sumažinti. Vidutinės nuomos kainos Klaipėdos A klasės verslo centruose per metus sumažėjo 10 proc. Šiuo metu tokias

patalpas galima išsinuomoti už 9–12 Eur./kv. m. Galima teigti, kad uostamiesčio A klasės verslo centrai pradeda tiesiogiai konkuruoti su B1 klase, kur patalpų nuomos kainos siekia 7–11 Eur./kv. m. Paaštrėjusi konkurencija tarp aukštesnės klasės biurų kainas sumažino ir B2 segmente, kur šiuo metu patalpas galima išsinuomoti už 5–7 Eur./kv. m.

Prekybos centrai. Prekybos centrų segmente numatyta keletas naujų projektų, tačiau didžiausias plėtros laikotarpis jau yra praeityje, o svarbiausiu uždaviniu tampa konkurencija su elektroninėje erdvėje veikiančiomis parduotuvėmis. Jei maistas vis dar perkamas tradiciškai parduotuvėje, tai kitos prekės – vis dažniau – neiškeliant kojos iš namų. Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje ir toliau didėja, tačiau augimo tempas pamažu slopsta, o metinis prieaugis svyruoja ties 5 proc. Prekybos centrų plėtra bei naujų tinklų įėjimas į rinką 2019 metais vertintini labiau kaip nišų paieška (tiek geografiniu, tiek pirkėjų auditorijų požiūriu) nei kaip intensyvus augimas. Didžiųjų prekybos tinklų parduotuvių plėtra bei rekonstrukcija esminių staigmenų nepateikė. Svarbiausių pokyčių laukiama ateityje. Per ateinančius kelerius metus planuojama atidaryti ne tik prekybos centrus „Vakarinis“ (Pavilnionių g., Vilnius), „Vilnius Outlet“ (V. Pociūno g., Vilnius), bet ir „Vingio Akropolį“ (Geležinio Vilko g., Vilnius). Prekybos objektų plėtra vis dar laukiama ir buvusio Audėjų baldų fabriko teritorijoje. Sąlyginį rinkos stabilumą patvirtina ir beveik nekintantis prekybos patalpų užimtumas. Trijuose didžiuosiuose šalies miestuose laisvos patalpos sudaro 1–3 proc.

Pramonės ir sandėliavimo patalpos. 2019 metų pirmoje pusėje augęs, vienas pagrindinių Lietuvos ekonomiką skatinančių sektorių, metų pabaigoje patyrė nedidelį nuopuolį. Kita vertus, sandėliavimo patalpų poreikis išlieka aukštas, kadangi, nepaisant naujai atidaromų objektų, šalyje išlieka žemas logistikos centrų vakansijos lygis bei stabilios patalpų nuomos kainos.

Vilniuje 2019 metais atidarytuose logistikos centruose pasiūlyta per 70 tūkst. kv. m patalpų, o iki 2020 metų pabaigos planuojama, kad vystytojai pasiūlys dar apie 25 tūkst. kv. m. 2019 metais Kaune sandėliavimo rinkoje atsirado apie 60 tūkst. kv. m patalpų, o 2020 metais duris turėtų atverti 25 tūkst. kv. m ploto logistikos centrai. 2019 metais Klaipėdoje atidaryta apie 35 tūkst. kv. m sandėliavimo patalpų, o 2020 metais numatyta atidaryti dar apie 40 tūkst. kv. m. Laisvų patalpų plotas moderniuose logistikos centruose Kaune bei Vilniuje antroje metų pusėje kiek išaugo ir šiuo metu sudaro apie 5 proc. Tuo tarpu Klaipėdoje laisvų patalpų plotas tesiekia 1 proc.

Sandėliavimo patalpų kainos išlieka iš esmės nepakitusios. Vilniuje jos siekia 4,3 – 5,3 Eur./kv. m naujuose sandėliuose bei 3,3 – 4,2 Eur./kv. m senos statybos pastatuose. Kainos Kaune bei Klaipėdoje yra panašios. Patalpas naujuose sandėliuose Kaune galima išsinuomoti už 3,7 – 5,1 Eur./kv. m, Klaipėdoje – 3,5 – 4,8 Eur./kv. m. Senesni sandėliai kainuoja atitinkamai 1,5 – 3,0 ir 1,4 – 2,9 Eur./kv. m.

Duomenų šaltiniai: INREAL, Lietuvos Ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2019 2020, 2020-01-30

INREAL, 2018-2019 METŲ EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA, 2019-02-19

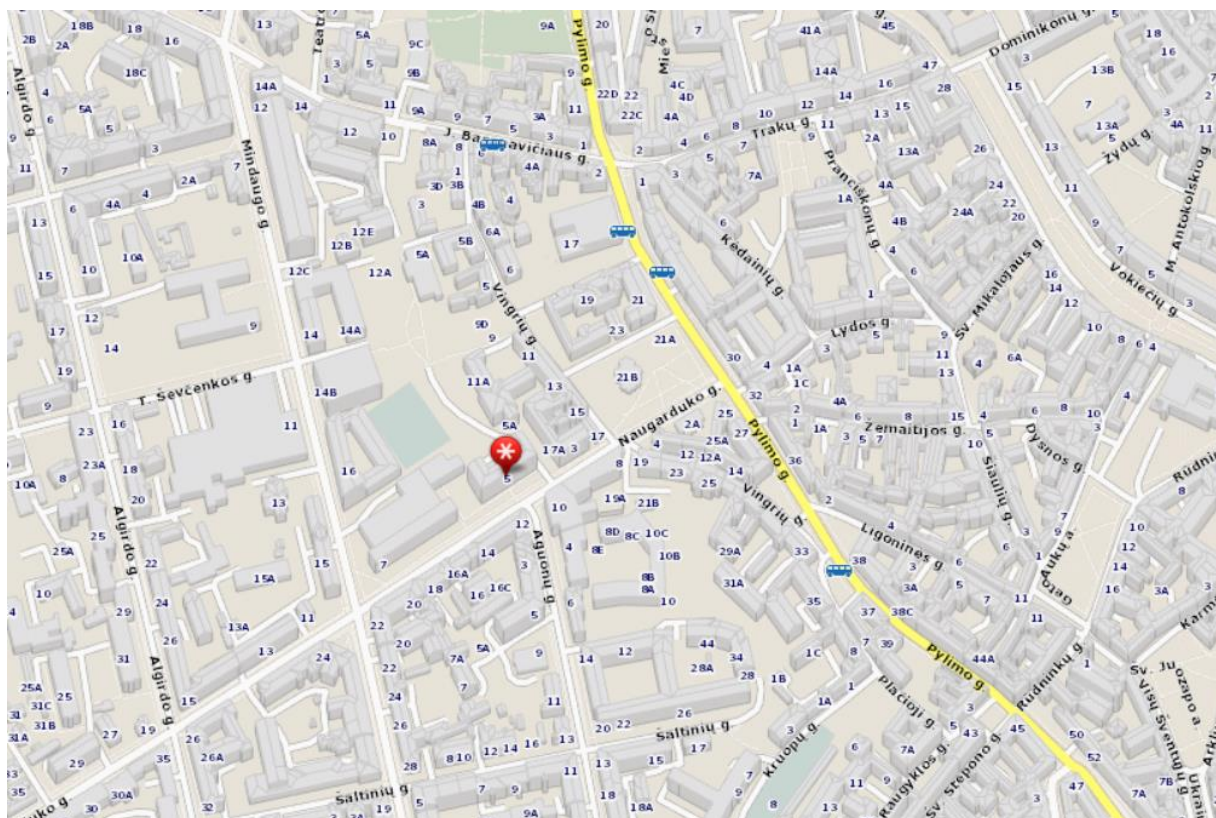
OBER HAUS. Metinė Baltijos šalių NT rinkos apžvalga 2019 (anglų kalba). 2019-04-10.

Lietuvos statistikos departamentas

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas

Vertinamas objektas yra Vilniaus Senamiesčio seniūnijoje, Naugarduko gatvėje, kvartale tarp Mindaugo g., Jono Basanavičiaus g., Naugarduko g. ir Vingrių gatvių. 0,2429 ha sklypas, kuriame yra vertinami pastatas, yra prie Naugarduko gatvės. Įvažiavimas į vidinį kiemą, kuriame yra automobilių parkavimo aikštelė, iš Naugarduko gatvės. Netoliese vertinamo objekto įsikūrusios mokymo įstaigos, MO muziejus, kavinės, restoranai, gydymo, administracinės ir kitos komercinės įstaigos. Vertinamas objektas nuo Vilniaus miesto Rotušės nutolęs apie 800 m.



Teisinis režimas:

Vertinamas objektas: pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0940-7896 esantis Pastatas - Mokykla 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5

Savininkas: Lietuvos Respublika , a.k. 111105555

Valdymo teisė: Nuosavybė

Registravimo pagrindas:

2001-11-15 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1355

2001-12-20 Priėmimo - perdavimo aktas

Patikėtinis: Vilniaus kolegija, a.k. 111965131.

Registravimo pagrindas:

2001-11-15 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1355;

2001-12-20 Priėmimo - perdavimo aktas;

2011-11-09 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1326;

Juridiniai faktai:

Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: Telia Lietuva, AB, a.k. 121215434. Įregistravimo pagrindas: 2016-02-29 Nuomos sutartis Nr. FN-1; 2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. Ū1-4; 2017-02-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 3. Plotas: 3,00 kv. m. Aprašymas: Nuomojamas pastato stogas.

Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). Įregistravimo pagrindas: 1995-07-10 Kultūros vertybių apsaugos departamento įsakymas Nr. Į-103.

Daikto registravimas ir kadastro žymos:

Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma). Įregistravimo pagrindas: 2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. MK-0119-0559/0

Vertinamo turto individualūs požymiai

Pastatas - Mokykla 1C4p, unikalus Nr. 1095-7008-1011

Paskirtis – mokslo.

Statybos metai – 1957 m.

Baigtumas 100 %.

Pagrindinės konstrukcijos: pamatai – akmens betono, sienos – plytų mūras, perdanga – gelžbetonis, pertvaros – plytų mūras, stogas – šlaitinis, dengtas čerpėmis.

Bendras plotas – 3427,51 m².

Išmatavimai. Vertinamų patalpų plotais remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos kopijos. Vertinamo nekilnojamojo turto kadastrinių duomenų nustatymo data: 1978-12-12.

Erdvinis išplanavimas: pastatas keturių aukštų su rūsiu. Centrinis įėjimas į pastatą yra iš Naugarduko gatvės pusės, iš vidinio kiemo pusės yra įrengti du atskiri įėjimai. Pirmame aukšte yra įrengtos 42 patalpos: 7 patalpos yra gyvenamosios paskirties ir turi atskirą įėjimą iš kiemo, jų bendras plotas sudaro 29,51 kv. m., 35 patalpos yra negyvenamosios paskirties patalpos, kurių plotas sudaro 677,35 kv. m. Pirmame aukšte įrengti 13 kabinetų ir vienas med. punktas, jų bendras plotas siekia 404,71 kv. m. Likusios pagalbinės patalpos, kurių plotas 272,64 kv. m. Antrame aukšte įrengti 9 kabinetai ir biblioteka, kurių bendras plotas 488,68 kv. m. Likusios pagalbinės patalpos, t.y. koridoriai, tualetai ir prausyklos, kurių plotas sudaro 167,91 kv.m. Trečiame aukšte įrengta 12 kabinetų, kurių bendras plotas siekia 492,05 kv. m. Pagalbinės patalpos sudaro 168,28 kv. m. Ketvirtame aukšte įrengti 6 kabinetai, kurių bendras plotas siekia 210,28 kv. m., sporto salė bendras plotas 185,65 kv. m. ir aktų salė bendras plotas 200,69 kv. m ir pagalbinės patalpos, kurių bendras plotas siekia 129,87 kv. m. Rūsyje įrengti 4 kabinetai, dirbtuvės ir kavinė, kurių bendras plotas siekia 234,17 kv. m. Pagalbinės patalpos rūsyje sudaro 443,07 kv. m. Bendras rūsių patalpų plotas 677,24 kv. m.

Vidaus apdaila: Sienos tinkuotos dažytos, lubos dažytos. Koridoriuose grindys keramikinių plytelių, laminuotos parketlentės, linoleumas. Kabinetuose grindys laminuotų parketlenčių, sienos dažytos. Lubos dažytos. San. mazguose sienos ir grindys keramikinių plytelių, lubos dažytos. Sporto salėje grindys medinių lentų, sienos dažytos. Aktų salėje grindys parketlenčių, sienos dažytos.

Inžinerinė įranga: centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, elektra.

Turto būklė. patenkinama.

Vertinamas pastatas yra patikėjimo teise naudojamame 0,2429 ha ploto žemės sklype unikalus Nr. 4400-0940-7896

0,2429 ha kitos paskirties (visuomeninės paskirties teritorijos) žemės sklypas, unikalus Nr. 4400-0940-7896

Fizinė charakteristika. Sklypas pakankamai lygaus reljefo, privažiavimas iki sklypo asfaltu. Sklypo forma –daugiakampis. Sklypo dislokacija – šalia pravažiuojamosios kelio dalies. Užstatymo apsunikinimai – nėra duomenų.

Kadastrinis Nr. 0101/0057:170 Vilniaus m. k.v.

Registro Nr. 44/638002

Teisiškai numatyta sklypo paskirtis. Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas. Visuomeninės paskirties teritorijos

Matavimų tipas. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė. Valstybinės žemės patikėjimo teisė. Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927. Įregistravimo pagrindas: Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.

Kitos daiktinės teisės: Kelio servitutas (tarnaujantis). Įregistravimo pagrindas: 2006-08-22 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-7812-01. Plotas: 50.00 kv. m

Juridiniai faktai:

Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). Įregistravimo pagrindas: 1995-07-10 Kultūros vertybių apsaugos departamento įsakymas Nr. I-103.

Sudaryta panaudos sutartis. Panaudos gavėjas: Vilniaus kolegija, a.k. 111965131. Įregistravimo pagrindas: 2009-10-12 Panaudos sutartis Nr. 74 K01/2009-74. Plotas: 0.2429 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Pastaba: vertinimo dieną apie turto ir dirvožemio užterštumą ir apie jo įtaką turto realizavimui ateityje vertintojai duomenų neturi.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamasis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamasis 2020-02-26 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti: vertinamo objekto, pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype, unikalus Nr. 4400-0940-7896, esančio Pastato - Mokyklos 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5, rinkos vertę nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Vertės nustatymo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų

a) pirmos kategorijos vertės nustatymo pagrindas – rodo labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama rinkos vertė, kaip ji apibūdinta Tarptautiniuose vertinimo standartuose;

b) antros kategorijos vertės nustatymo pagrindas – rodo, kokią naudą asmuo ar verslo subjektas gauna naudodamasis nuosavybės teisėmis į tam tikrą turtą. Tokią vertę turtas turi tik konkrečiam asmeniui ar verslo subjektui, tokia vertė gali būti visiškai nesvarbi kitiems rinkos dalyviams. Šiai kategorijai priskiriama investicinė vertė ir ypatingoji vertė, kaip jos apibūdintos šiuose standartuose;

c) trečios kategorijos vertės nustatymo pagrindas – taikomas nustatyti kainą, dėl kurios per turto mainų sandorį pagrįstai susitartų dvi konkrečios sandorio šalys. Nors jos gali būti nesusijusios ir gali derėtis įprastomis rinkos sąlygomis, turtas nebūtinai turi būti pateiktas rinkai, o šalių susitarimu nustatyta kaina gali būti kaina, kuri rodo nuosavybės teisių į tokį turtą teikiamus pranašumus ir praradimus sandorio šalims, o ne apskritai rinkai. Šiai kategorijai priskiriama tikroji vertė, kaip ji apibūdinta šiuose standartuose.

2020-02-26 turto vertinimo sutarties tikslai suponuoja išvadą, kad turi būti nustatoma rinkos vertė.

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

Rinkos vertės sąvoka taikoma vadovaujantis šiuo konceptualių suvokimu (aiškinimu):

a) „apskaičiuota pinigų suma“ reiškia pinigais išreikštą kainą, kuri yra mokama už turtą sudarius sandorį įprastomis rinkos sąlygomis. Rinkos vertė yra labiausiai tikėtina kaina, kurią galima gauti rinkoje vertės nustatymo dieną rinkos vertės apibrėžtyje įvardytomis sąlygomis. Tai yra geriausia kaina, kurią pagrįstai gali tikėtis gauti pardavėjas, ir palankiausia kaina, kurią pagrįstai gali mokėti pirkėjas. Nustatant šią kainą ji nedidinama ir nemažinama dėl neįprastų sąlygų ar aplinkybių, pvz., netipinio finansavimo, atgalinės nuomos sandorio, specialiųjų sąlygų ar nuolaidų, kurias gali suteikti bet kuris su sandoriu susijęs subjektas, ar bet kurių ypatingosios vertės elementų;

b) „už kurią galėtų būti perduotas turtas ar įsipareigojimai“ reiškia, kad turto vertė ar faktinė pardavimo kaina nėra iš anksto nustatyta, bet yra apskaičiuota suma. Ji rodo sandorio sumą, kuri atitinka visus rinkos vertės apibrėžties elementus vertės nustatymo dieną;

c) „vertės nustatymo diena“ reiškia, kad yra apskaičiuota konkrečios dienos vertė. Kadangi rinka ir sąlygos joje gali kisti, todėl apskaičiuota vertė bet kuriuo kitu metu gali būti netiksli arba netinkama. Vertinimo metu nustatyta suma rodo rinkos būklę ir aplinkybes vertės nustatymo, o ne kurią nors kitą dieną;

d) „norintis pirkti pirkėjas“ reiškia pirkėją, kuris nori pirkti, tačiau nėra verčiamas tai daryti. Šis pirkėjas nei pernelyg nori pirkti, nei yra pasiryžęs mokėti bet kokią kainą. Tai yra pirkėjas, kuris perka atsižvelgdamas į esamos rinkos realias aplinkybes ir vyraujančius lūkesčius, o ne į įsivaizduojamą rinką, kurios buvimo neįmanoma įrodyti ar numatyti. Tariamasis pirkėjas nemokėtų brangiau, nei reikalaujama rinkoje. Esamas turto savininkas yra vienas iš rinkos dalyvių;

e) „norintis parduoti pardavėjas“ reiškia pardavėją, kuris nei pernelyg nori parduoti, nei yra verčiamas parduoti už bet kokią kainą, nei pasirengęs prašyti tokios kainos, kuri esamomis rinkos sąlygomis būtų nepagrįsta. Norintis parduoti pardavėjas nori parduoti turtą rinkos sąlygomis palankiausia kaina, kokią įmanoma gauti po tinkamo turto pateikimo atvirai rinkai. Šiuo atveju į savininko konkrečius interesus neatsižvelgiama, nes parduoti norintis pardavėjas yra menamas savininkas;

f) „įprastinės rinkos sąlygos“ reiškia sandorį tarp šalių, kurios nėra susijusios jokiais individualiais ar ypatingais ryšiais, pvz., pagrindinė ir antrinė įmonė arba nuomotojas ir nuomininkas, dėl kurių kaina galėtų skirtis nuo rinkai tuo metu būdingos kainos, ar kaina padidėtų dėl ypatingosios vertės. Rinkos vertės sandoris yra laikomas sandoriu tarp dviejų nesusijusių šalių, kurių kiekviena veikia nepriklausomai;

g) „tinkamas turto pateikimas rinkai“ reiškia, kad turtas turėtų būti pateiktas rinkai tinkamiausiu būdu, kad jį būtų galima parduoti už geriausią kainą, kaip numatyta rinkos vertės apibrėžtyje. Tinkamiausias pardavimo būdas yra tas, kuris sudaro galimybę gauti geriausią kainą rinkoje, kurios elementas jis yra. Turto pateikimo rinkai trukmė nėra nustatyta, ji gali priklausyti nuo turto tipo ir rinkos sąlygų. Vienintelis kriterijus – turi būti skirta pakankamai laiko, kad į turtą galėtų atkreipti dėmesį pakankamas rinkos dalyvių skaičius. Turto pateikimo rinkai laikotarpis yra iki vertės nustatymo dienos;

h) „kai šalys veikia dalykiškai ir apdairiai“ reiškia, kad tiek norintis pirkti pirkėjas, tiek norintis parduoti pardavėjas yra gerai informuoti apie turto pobūdį ir jo savybes, jo dabartinį naudojimą ar galimą kitokią paskirtį, apie rinkos būklę vertės nustatymo dieną. Daroma prielaida, kad abi sandorio šalys siekdamos sau palankiausios kainos ir atsižvelgdamos į savo, kaip sandorio šalies, padėtį, veikia apdairiai. Apdairumas yra vertinamas pagal rinkos sąlygas vertės nustatymo dieną neatsižvelgiant į vėliau numatomą naudą. Pavyzdžiui, jeigu rinkoje, kurioje kainos krinta, pardavėjas parduoda turtą už mažesnę nei iki tol buvusią kainą, tai nebūtinai reiškia, kad jis elgiasi neapdairiai. Tokiais atvejais, kaip ir atliekant bet kokius kitus mainus besikeičiančių kainų rinkoje, apdairus pirkėjas ar pardavėjas veikia atsižvelgdamas į patikimiausią informaciją, kokią jis tuo metu turi;

i) „be prievartos“ reiškia, kad abi šalys nori sudaryti sandorį, tačiau nėra verčiamos tai daryti.

Sąvoka rinkos vertė reiškia, kad derybos dėl kainos vyksta atviroje ir konkurencingoje rinkoje, kurioje jos dalyviai veikia laisvai. Turto rinka gali būti tarptautinė arba vietinė, joje pirkėjų ir pardavėjų gali būti ir daug, ir mažai. Rinka, kuriai turtas pateikiamas parduoti, yra rinka, kurioje dažniausiai parduodamas turtas pakeičia savininką. (Informacijos šaltinis: TVS)

Turto vertė yra nustatoma vadovaujantis rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimu ir tyrimų rezultatais. Vertinimo rezultatus tinkamai pagrįsti, įrodymai renkami įvairiais būdais (pvz., apžiūra, užklausa, skaičiavimas, analizė). Nustatydamos būtinų surinkti įrodymų apimtį ir siekdamas užtikrinti, kad surinkta informacija būtų tinkama tikslui, dėl kurio atliekamas vertinimas, vertintojas vadovavosi profesine patirtimi.

Pagrindiniai kriterijai, įtakojantys turto vertę:

- Pasiūla ir paklausa, tiesiogiai sąlygojančios rinkos kainų svyravimus;
- Konkurencija, sąlygojanti ūkinės-komercinės paskirties turto paklausumą ir naudingumą;
- Išoriniai veiksniai, esantys už vertinamo turto ribų;
- Patobulinimai, didinantys turto rinkos kainą, nepriklausomai nuo patobulinimo išlaidų, t.y. vertinamas patobulinimo indėlis į bendrą turto vertę, o ne pati patobulinimo kaina;
- Technologiniai pakitimai, darantys įtaką turto konkurencingumui ir naudingumui.

Įvertinus pasirinktą vertės nustatymo pagrindą, kuris priklauso nuo vertinimo tikslo, galimybę gauti vertinimui reikalingos informacijos buvo pasirinkti lyginamasis ir pajamų metodai kaip tinkamiausi vertinimo metodai vertinamo turto vertei nustatyti.

Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu

Rinkos vertės paskaičiavimai yra atlikti remiantis tokio tipo nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandorių kainomis, užregistruotomis VĮ Registrų centras duomenų banke ir tokio tipo nekilnojamojo turto pasiūla ir paklausa Lietuvoje.

Vertintojas pripažįsta, kad vertinimo išvadų objektyvumas priklauso nuo jo disponuojamų rinkos rezultatų, statistinių duomenų patikimumo, vertintojo žinių ir praktinės patirties.

Nekilnojamojo turto vertė nustatoma atsižvelgiant į vertinamo objekto paskirtį, dislokacijos vietą, supančią aplinką, privažiavimus, erdvinį išplanavimą, vidaus apdailą, inžinerinę įrangą.

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

Čia PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė,
RV – vertinamojo objekto rinkos vertė.

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

- palyginamųjų objektų porinės analizės būdas;
- tiesioginės charakteristikų analizės būdas;
- ekspertinis skaičiavimo būdas.

Palyginamųjų objektų porinės analizės būdas. Šis būdas naudojamas „<...>“ kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkrečios charakteristikos indėlis vertei „<...>“. Tačiau nepakanka pirkimo-pardavimo sandorių analogiškų ir atitinkančių poravimui keliamiems reikalavimams. Pavyzdžiui, palyginamųjų objektų labai skiriasi vietovė, pardavimo laikas ir kiti parametrai. Tai apsunkina porinės analizės būdo panaudojimą.

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VĮ „Registru centro“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui sandorių kainas Vilniaus mieste ir kituose Lietuvos regionuose. Tokių turto objektų, kurių visi parametrai, išskyrus vieną, būtų identiški nėra, todėl vertintojas negalėjo naudoti objektų porinės analizės būdo.

Tiesioginės charakteristikų analizės būdas. Šis būdas remiasi vertinamo objekto ir analogo charakteristikų analize. Skaičiuodamas patikslinimų dydžius, vertintojas palygina turimus duomenis ir nustato šiuos pataisos koeficientus:

laiko pataisos koeficientas, parodantis rinkos vertės kitimo dydį. Jo reikia tada, kai palyginimui imamas anksčiau įvykęs sandoris ir yra žinoma, kad per tą laiką rinkos konjunktūra pakito; vietovės pataisos koeficientas, kai lyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos kitokios negu vertinamo objekto vietovėje. Šis koeficientas parodo vietovių rinkos skirtumus;

ploto pataisos koeficientas įvertina vertinamo ir lyginamųjų objektų dydžio skirtumų įtaką vertinamo objekto vertei;

būklės pataisos koeficientas – tai vertinamo ir lyginamųjų objektų statybos, rekonstrukcijos metų, aprūpinimo inžinerinėmis komunikacijomis bei jų funkcionavimo autonomiškumo, fizinės būklės skirtumai.

Pavyzdžiui, šiuo būdu tikslingiau naudotis, nustatant pataisos koeficientą dėl laiko. Tokiu atveju vertintojas stebi ir analizuoja rinką ilgesnį laikotarpį, taip pat naudoja informaciją iš finansinių-ekonominių žinybų ir specializuotų periodikos leidinių. Tam, kad nustatyti vertinamo objekto laiko pataisą, reikia išsiaiškinti už kokią pinigų sumą būtų parduotas analogas, jeigu jis būtų parduotas vertinimo dieną. Išanalizuojama kiek galima daugiau analogų ir pagal kiekvieną nustatome procentines laiko pataisos reikšmes. Šių reikšmių pagrindu, atsižvelgiant į naudojamos informacijos patikimumą, vertintojas priima laiko pataisos koeficientą, pagal kurį toliau lygina ir koreguoja analogus, nustatydamas vertinamo objekto rinkos vertę. Analogiškai skaičiuojami ir nustatomi kiti pataisų koeficientai. Kadangi patikimos ir apibendrintos informacijos apie šiuos skirtumus nėra, todėl šis būdas nenaudojamas.

Nustatydamas turto vertę lyginamuoju metodu, vertintojas, vadovaudamasis analitiniais kriterijais, pasirenka ekspertinį skaičiavimo būdą.

Ekspertinis skaičiavimo būdas. Šis būdas pagrįstas vertintojo nuomone apie vertinamo objekto privalumus ir trūkumus palyginamųjų objektų atžvilgiu. Šiuos patikslinimus vertintojas atlieka remdamasis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimu, stebėjimo rezultatais bei savo žiniomis ir patirtimi. Patikslinimų dydžiai vertintojo nustatyti ekspertiniu skaičiavimo būdu.

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

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VĮ Registru centras duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui sandorių kainas Vilniuje. Vertinamas objektas yra mokslo paskirties, per paskutinius 36 mėnesius tokios paskirties pastatų ir patalpų Vilniaus mieste buvo užfiksuota 20 sandorių iš kurių tik vienas kuris pagal plotą panašus į vertinamą objektą, tai 4751 m² ploto laboratorijos pastatas esantis Vilniaus pakraštyje V. A. Graičiūno gatvėje, visi kiti tai mažo ploto patalpos - klasės (nuo 20 iki 70 m²) parduotos mokslo paskirties

pastatuose Akademijos ir Vydūno gatvėse. Todėl kaip alternatyva buvo pasirinktas Kauno miestas. Kauno mieste per paskutinius 36 mėnesius buvo įvykę keletas mokslo paskirties ir panašaus ploto ir būklės pastatų pardavimai, kurie ir buvo naudojami kaip lyginamieji objektai. Remiantis VĮ Registrų centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko tris lyginamuosius objektus būdingiausius vertinamam.

Atliktų lyginamuoju metodu skaičiavimų sekos bei rezultatai, bei pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės.

Kriterijai, kurie turi įtakos turto vertei yra šie: vieta, būklė, patalpų individualūs požymiai, patalpų dydis, inžinerinis aprūpinimas, priklausiniai. Vertinamas ir lyginamieji objektai buvo suskirstyti pagal šiuos kriterijus, suteikiant kiekvienam kriterijui reikšmę. Minėti kriterijai buvo suskirstyti į subkriterijus, jiems suteikiant atitinkamą skirtumo reikšmę. Reikšmių dydžiai ir skaičiavimai pateikiami vertinimo ataskaitos prieduose. Kriterijų ir subkriterijų reikšmės ir dydžiai nustatyti vadovaujantis Europos vertinimo standartuose (EVS) 7 ajame techniniame dokumente "Europos turto ir rinkos reitingavimas: vertintojo vadovovas pateikiamomis rekomendacijomis ir UAB „Latmas“ įsakymais „dėl vertinamo negyvenamosios paskirties turto pataisų skaičiavimo 2015 m. spalio 22 d. Nr. 3-40-b“, bei elektroniniu leidiniu "Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo bei prekybos/komercinės paskirties turto tipams" (ISSN2424-4392).

Lyginamųjų objektų ir vertinamų pastatų bendras ploto skirtumas svyruoja nuo 22 iki 57 proc., todėl dėl patalpų ploto skirtumo buvo taikyta pataisa, kurios reikšmė nurodyta 2 lentelėje.

Kadangi lyginamieji objektai buvo pasirinkti iš Kauno miesto jiems atskirai buvo pritaikytas vietovės pataisos koeficientas, įvertinantis Kauno ir Vilniaus rinkos skirtumus. Rinkdamasis vietovės pataisos koeficientus vertintojas vadovavosi VĮ Registrų centras generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 27 d. Įsakymu Nr. VE-670 (1.3E) „Vietovės pataisos koeficientai pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2020 m. sausio 1 d.“

Pagal minėtą įsakymą Vilniaus mieste 57.5 verčių zonoje esančių kultūros ir sporto paskirties pastatų ir patalpų vietovės pataisos koeficientas yra 1,87

Kauno mieste verčių zonose 15.1 ir 15.2 esančių kultūros ir sporto paskirties pastatų ir patalpų vietovės pataisos koeficientas yra 0,61

Vietovės pataisos koeficientas įvertinantis skirtumus tarp vertinamojo ir lyginamųjų objektų buvo apskaičiuotas kaip skirtumas tarp atinkamosiose verčių zonose esančių objektų.

$$1,87 (57.5 \text{ zona}) - 0,61 (15.1; 15.2 \text{ zona}) = 1,26$$

Visiems lyginamiesiems objektams buvo taikytas vietovės pataisos koeficientas 1,26.

Lyginamųjų objektų pirkimo sandoriai įvyko 2018 metų pabaigoje. Pagal turimus VĮ Registrų centro sandorių kainų duomenis, per laikotarpį nuo 2018 metų gruodžio mėnesio iki vertės nustatymo dienos, analogiško segmento nekilnojamojo turto kainų pokytis neužfiksuotas. Vertintojas neturi kitos papildomos informacijos apie laiko įtaką turto vertei, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo turto rinkos vertei įtakos neturi ir laiko pataisa netaikyta.

Pastato - Mokyklos 1C4p vertės skaičiavime naudotų lyginamųjų objektų individualių požymių charakteristika pateikiama 1 lentelėje.

1 lentelė

	Vertinamas objektas	Lyginamasis Objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr.3
Pavadinimas	Mokslo paskirties pastatas	Mokslo paskirties pastatas	Mokslo paskirties pastatas	Mokslo paskirties pastatas
Adresas	Naugarduko g. 5 Vilnius	Kęstučio g. Kaunas.	Laisvės al. Kaunas	Gedimino g. Kaunas
Zona	57.5	15.2	15.1	15.2
Sandorio data		2018-12	2018-12	2018-12
Plotas, m ²	3 427,51	1 764,12	2 669,8	1 477,42
Ploto skirtumas %		-49	-22	-57
Pardavimo kaina, Eur		1 470 000	1 201 000	1 400 000
1m ² pardavimo kaina, Eur		833,28	449,85	947,60€

	Vertinamas objektas	Lyginamasis Objektas Nr. 1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr.3
Baigtumas	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Statybos, rekonstrukcijos metai	1956-2019	1936-1978	1930-2009	1888
Išorės apdaila	Tinkas, dažai	Tinkas, dažai	Tinkas, dažai	Tinkas, dažai
Vidaus apdaila	Tinkuota, dažyta	Tinkuota, dažyta	Tinkuota, dažyta	Tinkuota, dažyta
Sienų medžiaga	Plytos	Plytos	Plytos	Plytos
Šildymas	Centrinė šildymo sistema	Centrinė šildymo sistema	Centrinė šildymo sistema	Centrinė šildymo sistema
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
Elektra	yra	yra	yra	yra
Aukštų skaičius	1-2	4	5	3
Vėdinimas / kondicionavimas	Vėdinimas/ kondicionavimas	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Saugos signalizacija	Yra	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Energ. naud. klasė	Nenustatyta	Nežinoma	Nežinoma	Nežinoma
Priklausiniai	Nėra	Kiemo statiniai	Nėra	Kiemo statiniai

Ploto ir kitų patikslinimų dydžių skaičiavimui buvo naudojama skirtumų skalės lentelė Nr. 2

2 lentelė

Eil. Nr.	Skirtumų vertinimo skalė	Reikšmė, %	Ploto vertinimo skalė	Reikšmė, %
1.	Nėra skirtumo	0,00%	Ploto skirtumas iki 20%	0,00%
2.	Maži	25,00%	Ploto skirtumas iki 30%	25,00%
3.	Vidutiniai	50,00%	Ploto skirtumas iki 50%	50,00%
4.	Dideli	75,00%	Ploto skirtumas iki 80%	75,00%
5.	Labai dideli	100,00%	Ploto skirtumas virš 80%	100,00%

Pastato - Mokyklos 1C4p rinkos vertės skaičiavimas lyginamuoju metodu pateikiamas 3 lentelėje.

3 lentelė

	Lyginamasis objektas Nr.1	Lyginamasis objektas Nr. 2	Lyginamasis objektas Nr. 3
Adresas	Kęstučio g. Kaunas.	Laisvės al. Kaunas	
Zona	15.2	15.1	15.2
Sandorio data	2018-12	2018-12	2018-12
Plotas, m ²	1 764,12	2 669,8	1 477,42
Pardavimo kaina, Eur	1 470 000	1 201 000	1 400 000
1 m ² kaina, Eur	833,28	449,85	947,60
1 m ² kaina koreguota dėl vietovės pataisos koef. 1,26 Eur	1049,93	566,81	1193,98
<i>Pataisos koeficientai</i>	Pataisa	Pataisa	Pataisa
Vieta	0,00%	0,00%	0,00%
Būklė	0,00%	0,00%	0,00%
Patalpų charakteristika	0,00%	0,00%	0,00%
Dydis	-5,00%	-2,50%	-7,50%
Inžinerinė įranga	0,00%	0,00%	0,00%
Priklausiniai	-2,00%	0,00%	-2,00%
Pataisų suma, %	-7,00%	-2,50%	-9,50%
Pataisų suma, Eur	-73,50	-14,17	-113,43
Patikslinta 1 m ² kaina, Eur	976,43	552,64	1080,54

Lyginamųjų objektų patikslinta vieno kvadratinio metro pardavimo kaina svyruoja nuo 552,64 Eur. iki 1080,54 Eur., todėl vertės skaičiavime vertintojas taikė vidutinę vieno kvadratinio metro kainą:

$$(976,43 + 552,64 + 4080,54) / 3 = 869,87 \text{ Eur.}$$

Priimu: pastato - mokyklos 1C4p 1 kv. m. kainą 869,87 Eur.

Turėdamas pastato 1 kv. m. kainas, surandu viso pastato vertę, skaičiavimai pateikiami 4 lentelėje

$$3427,51 \times 869,87 = 2\,981\,488 \text{ Eur.}$$

Priimame: 2 981 000 Eur.

Tarpinė išvada: pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0940-7896 esančio Pastato - Mokyklos 1C4p (bendras plotas 3 427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu, lygi **2 981 000 Eur. (du milijonai devyni šimtai aštuoniasdešimt vienas tūkstantis eurų).**

Vertinamo nekilnojamojo turto vertės skaičiavimas pajamų metodu:

Metodo pagrindą sudaro būsimų grynųjų pinigų srautų prognozės ir jų dabartinė vertė. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai atspindės turto vertę rinkoje. Vertinant turtą pajamų metodu buvo taikytas diskontuotų pinigų srautų būdas.

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą turto vertė apskaičiuojama kaip grynųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję gryniesiems būsimiesiems pinigų srautai turi būti apskaičiuojami pagal esamą turto būklę.

Taikant šį metodą, visi būsimieji prognozuojamo periodo pinigų srautai perskaičiuojami į ekvivalentišką pinigų kiekį dabartiniu laiko momentu juos diskontuojant. Jeigu visi pinigų srautai yra diskretiški dydžiai CF_t , o diskonto norma periodu t yra r , tuomet esamoji vertinamo turto vertė yra lygi jo generuojamų piniginių srautų dabartinių verčių sumai:

$$V = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{FCFF_t}{(1+DN)^t} + TV, \text{ kur}$$

čia V – turto vertė;

FCF – laisvieji pinigų srautai n -taisiais metais;

r – diskonto (grąžos) norma;

n – metų faktorius.

TV – tęstinumo vertė

Vertinamas objektas yra Vilniaus Senamiesčio seniūnijoje, kurioje įsikūrusios mokymo įstaigos, muziejai, kavinės, restoranai, gydymo ir kitos įstaigos. Pastate buvo įrengta mokymo įstaiga. Patalpos yra pritaikytos mokslo, kultūrinei, administracinei ir maitinimo veiklai.

Skaičiuojant pastato vertę pajamų metodu vertintojai priėmė, kad patalpos gali būti išnuomojamos tipiniam rinkos dalyviui pagal galimą patalpų panaudojimą. Kadangi šiuo metu pastate įrengtos mokslo paskirties patalpos, kaip galimas jų panaudojimas buvo priimta, kad juose gali vykti administracinė veikla. Kavinės ir salių patalpose galima vykdyti maitinimo, mokslo ir kultūros veiklą.

Vilniaus miesto savivaldybėje VĮ „Registru centras“ užfiksuotų panašios paskirties patalpų ir pastatų nuomos kainos, priklausomai nuo geografinės padėties, transporto privažiavimo bei jo parkavimo galimybių, patalpų įrengimo lygio, eilės kitų veiksnių, yra gana įvairios. 5 lentelėje pateikiame būdingiausius registruotų nuomos sandorių duomenis.

5 lentelė

Eil. Nr.	Sandorio data	Adresas	Paskirtis	Bendras plotas, m ²	1 m ² nuomos kaina, Eur/mėn.
1	2019-01	Vilnius, Aguonų g.	Administracinė	119,4	11,30
2	2018-10	Vilnius, Pylimo g.	Administracinė	43	11,63
3	2019-12	Vilnius, A. Goštauto g.	Administracinė	29,27	11,50
4	2019-08	Vilnius, Vilniaus g.	Administracinė	221,64	10,83
5	2018-11	Vilnius, Ankštoji g.	Administracinė	200,85	12,45
6	2018-02	Vilnius, J. Tumo-Vaižganto g.	Administracinė	112,16	12,10
7	2018-09	Vilnius, Rožių al.	Administracinė	82,64	12,00
8	2020-02	Vilnius, Lukiškių g.	Mokslo	162,53	4,73
9	2019-09	Vilnius, A. Goštauto g.	Kultūros	56,33	6,03
10	2019-06	Vilnius, Vytauto g.	Kultūros	244,6	6,18
11	2019-05	Vilnius, Vytenio g.	Kultūros	194,48	6,99
12	2018-12	Vilnius, A. Goštauto g.	Kultūros	51,56	4,49
13	2018-07	Vilnius, Pamėnkalnio g.	Mokslo	108,02	2,35
14	2018-04	Vilnius, J. Basanavičiaus g.	Maitinimo	106,24	9,41
15	2018-09	Vilnius, Švitrigailos g.	Maitinimo	103,55	5,84
16	2017-11	Vilnius, J. Basanavičiaus g.	Maitinimo/ Prekybos	283,57	4,88

Kaip matome iš lentelėje Nr. 5 pateiktų duomenų, vieno kvadratinio metro administracinės paskirties patalpų nuomos kainos priklausomai nuo vietos, įrengimo lygio, užimamo ploto svyruoja nuo 10,83 iki 12,45 Eur/mėn. Vieno kvadratinio metro mokslo, kultūros paskirties patalpų nuomos

kainos priklausomai nuo vietos, įrengimo lygio, užimamo ploto svyruoja nuo 2,35 iki 6,99 Eur/mėn. Vieno kvadratinio metro maitinimo paskirties patalpų nuomos kainos priklausomai nuo vietos, įrengimo lygio, užimamo ploto svyruoja nuo 4,88 iki 9,41 Eur/mėn.

Vertintojai, remdamiesi 5 lentelėje pateiktais VĮ Registrų centras daviniiais, apskaičiavo vidutinę patalpų nuomos kainą. Administracinės paskirties patalpų nuomos kaina yra lygi 11,69 Eur už 1 m² per mėnesį, kultūros, mokslo paskirties patalpų – 5,13 Eur už 1 m² per mėnesį, o maitinimo paskirties patalpų – 6,71 Eur už 1 m² per mėnesį.

Įvertindami tai, kad patalpos yra patogioje vietoje, atsižvelgiant į jų būklę bei išplanavimą ir naudodamiesi informacija apie esančias vidutines patalpų nuomos kainas priėmė, kad administracinės paskirties patalpos gali būti išnuomosotos po 11,69 Eur už 1 m² per mėnesį, mokslo, kultūros paskirties patalpos gali būti išnuomosotos po 5,13 Eur už 1 m² per mėnesį, maitinimo paskirties patalpos gali būti išnuomosotos po 6,71 Eur už 1 m² per mėnesį.

Skaičiuojant galimas nuomos pajamas iš patalpų nuomos priėmėme kad nuomos pajamos skaičiuojamos be pagalbinių ir techninių patalpų (koridoriai, tualetai, prausyklos ir kt.)

Vertinamų patalpų esamo laikotarpio galimų nuomos pajamų struktūra pateikiama 6 lentelėje.

6 lentelė				
Eil. Nr.	Pastatas	Plotas m ²	Nuomos kaina Eur./m ² /mėn.	Pajamos per metus Eur.
1.	Administracinės paskirties patalpos	1 692,93	11,69	237 484
2.	Aktų ir sporto salės su joms priklausančiomis patalpomis	423,35	5,13	26 061
3.	Kavinės patalpos	300,17	6,71	24 170
	Viso:			287 715

Pajamų netekimo koeficientą dėl patalpų užimtumo, remiantis registro centro pateiktais duomenimis, priiame: 0,10, t.y. 10% nuo galimų pajamų.

Informacijos šaltinis:

<https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=54>

Kitos prognozuojamo laikotarpio prielaidos.

Nekilnojamojo turto mokestis.

Nekilnojamojo turto mokestis paskaičiuojamas taip:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,7 proc.

Proporcingai pagal vertinamų patalpų bendrą plotą paskirstytas nekilnojamojo turto mokestis per metus sudaro:

Pastatas – Mokykla unikalus Nr. 1095-7008-1011 = 1 879 000 x 0,007 = 13 153 Eur/per metus;

Vertintojas priima, kad vertinamo objekto nekilnojamojo turto metinis mokestis yra lygus 13 153 Eur

Informacijos šaltinis: VĮ „Registrų centro“ duomenys.

Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas – šaltinis Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2019-05-15 sprendimu Nr. 1-39 (<https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/finansai-ir-turtas/mokesciai-ir-parama/nekilnojamojo-turto-mokestis/>)

Žemės nuomos mokestis.

Žemės nuomos mokestis paskaičiuojamas taip:

Valstybinės žemės nuomos pelno siekiantiems juridiniams asmenims, kurių naudojama valstybinė žemė ar / ir nuomojami valstybinės žemės sklypai ar jų dalys yra senamiesčio ir naujamiesčio teritorijoje – 4 proc.

Vertintojas priima, kad vertinamo objekto metinis žemės nuomos mokestis yra lygus 233 000 Eur (mokestinė vertė) x 0,04 = 9 320 Eur.

Informacijos šaltinis:

Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 proc. nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikos bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų atkūriamąją vertę, įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

Informacijos šaltinis: VĮ registrų centras duomenys

<https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=54>

Turto valdymo išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

Informacijos šaltinis: VĮ registrų centras duomenys

<https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=54>

Einamojo remonto išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu nustatyti procentinę dalį pajamų skirtų einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1-3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

Informacijos šaltinis: VĮ registrų centras duomenys

<https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=54>

Turto valdymo išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

Informacijos šaltinis: VĮ registrų centras duomenys

<https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=54>

Kitos su pastatų eksploatavimu susijusios išlaidos neskaičiuojamos, nes laikoma, kad nuomininkai sumoka komunalinius mokesčius ir kitus tiesioginius su pastatų eksploatavimu susijusius mokesčius proporcingai nuomojamam plotui.

Informacijos šaltinis: VĮ registrų centras duomenys

<https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=54>

Surandame visas metines išlaidas susijusias su nekilnojamojo turto išlaikymu ir priežiūra. Šias išlaidas pateikiame 7 lentelėje

7 lentelė

Straipsnis	Suma, Eur	Procentais	Metinės išlaidos, Eur
Nekilnojamojo turto mokestis, Eur	1 879 000	0,7	13 153
Pastatų draudimo išlaidos, Eur	1 054 488	0,1	1 054
Žemės mokestis	233 000	4	9 320
Turto valdymo išlaidos, Eur	287 715	2	5 754
Einamojo remonto išlaidos, Eur	287 715	2	5 754
VISO, Eur.			35 035

Vidutiniai užprognoztiniai augimo tempai įvertinami atsižvelgiant į Tarptautinės ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (OECD) skelbiamos Eurozonos vystymosi prognozes, kurios pateikiamos 8 lentelėje.

8 lentelė

Eil. Nr.	Rodiklis	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		A	B	C	D	E	F
1.	Eurozonos BVP prognozė, mln. USD	13 627 092	13 785 773	13 945 146	14 111 831	14 289 047	14 477 132
2.	Pokytis, %	1,31%	1,16%	1,16%	1,20%	1,26%	1,32%
3.	Vidutinė reikšmė (A+B+C+D+E+F)/6, %	1,23%					

Atsižvelgiant į šias prognozes bei rinkos tendencijas, darome prielaidą, jog vertinamo objekto nuomos pajamos nuo 2020 metų didės 1,23 proc. per metus.

Analogiškai kaip ir pajamoms remiantis šiomis prognozėmis, numatomos žemės mokesčio, nekilnojamojo turto mokesčio, apsaugos, draudimo, turto valdymo, einamojo remonto ir kitų išlaidų susijusių su pastato išlaikymu didėjimas iki 1,23 proc. per metus.

Paskaičiuojamos galimos pajamos iš pastatų nuomos per n-uosius metus, žr. 9 lentelę.

9 lentelė

Pastato, patalpų pavadinimas	Galimos pajamos per n metus				
	2020	2021	2022	2023	2024
Administracinės paskirties patalpos	237 484	240 413	243 377	246 378	249 417
Aktų sporto salės su joms priklausančiomis patalpomis	26 061	26 383	26 708	27 037	27 371
Kavinės patalpos	24 170	24 468	24 769	25 075	25 384
Pajamos iš viso, Eur.	287 715	291 263	294 855	298 491	302 172

Diskonto normos nustatymas

Matematinio požiūriu diskonto norma tai procentais išreikšta norma, kuri naudojama būsimųjų piniginių srautų perskaičiavimui į dabartinę vertę. Ekonominio požiūriu diskonto norma tai investuotojo laukiama pelno norma gaunama iš investuoto kapitalo, įvertinus įvairias rizikas ir neapibrėžtumus.

Diskonto norma investuotojo požiūriu tai viso kapitalo (nuosavo ir skolinto) pelno norma, kurioje atsispindi įvairių finansavimo šaltinių įtraukimas į veiklą ir kurie reikalauja skirtingos grąžos, investuotojų laukiamų pinigų vertė laike ir rizika susijusi su būsimų pajamų gavimu.

Egzistuoja įvairios diskonto normos nustatymo metodikos, kadangi laisvuosius būsimuosius pinigų srautus skaičiuojame investuotam kapitalui, todėl diskonto normą apskaičiavome naudojant svertinių kapitalo kaštų vidurkio modelį WACC (angl. weighted average cost of capital,). WACC nustatomas kaip vidutinis svertinis dydis, įvertinantis nuosavo ir skolinto kapitalo procentinį santykį nuosavybės vertėje.

Vidutinių svertinių kapitalo kaštų vidurkis (WACC) nustatome pagal formulę:

$WACC = K_e \times (E/(D+E)) + K_d \times (1-T) \times (D/(D+E))$, kur:

K_e – skolinto kapitalo kaina,

K_d – nuosavo kapitalo kaina,

E – nuosavo kapitalo rinkos vertė

D – skolinto kapitalo rinkos vertė

T – pelno mokesčio norma.

Nuosavo kapitalo kainos nustatymas

Nuosavo kapitalo kaina rodo investuotojo lūkesčius dėl nuosavo kapitalo grąžos normos. Nuosavo kapitalo kaštams nustatyti pasirinkome kapitalo aktyvų vertinimo modelį CAPM (angl. „capital asset pricing model“).

Nuosavo kapitalo kaštus naudojant CAPM modelį, nustatome pagal formulę:

$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \alpha$, kur:

R_f - pelno norma be rizikos, ar nerizikinga palūkanų norma,

β - koeficientas beta, rinkos rizikos konkrečiam turtui matas, susijęs su viso rizikingo turto portfelio rizika,

$(R_m - R_f)$ – nuosavybės arba rinkos rizikos premija, rizikos priedas, viršijantis nerizikingą palūkanų normą, kurią gauna rinkos turto portfelis,

α - specifinė veiklos rizika.

Nuosavo kapitalo kainą kaip parodyta formulėje apsprendžia nerizikingo pelno norma, rinkos rizikos premija ir papildoma rizika.

Rf pelno normą be rizikos nustatome 0,31% (Ilgalaikių Lietuvos Vyriausybės vertybinių popierių paskutinių 13 mėnesių vidutinis pajamingumas, vertinant konvergenciją tarp ES valstybių narių, kuris yra 0,31).

Duomenų šaltinis: Europos centrinis bankas (<http://www.ecb.int/stats/money/long/html/index.en.html>).

($R_m - R_f$) - Rinkos rizikos premija (vidutinis vertybinių popierių rinkos pelningumas). Šalių su išvystyta kapitalo rinka vertybinių popierių (VP) rinkos rizikos premijai apskaičiuoti paprastai naudojami JAV kapitalo rinkos istoriniai duomenys. Rizikos premija iš investicijų į VP rinką yra skirtumas tarp investicijų į VP rinką grąžos ir nerizikingos investicijų grąžos normos. Sunku įvertinti šį rodiklį besivystančių ekonomikų (kaip Lietuvos) ir jų kapitalo rinkų pagrindu, dėl ilgalaikio vertybinių popierių rinkos duomenų trūkumo, palyginti labai mažos kapitalizacijos bei didelio spekuliatyvinio faktoriaus svorio. Todėl šio rodiklio nustatyme remtasi Niujorko universiteto Šterno verslo mokyklos profesoriaus Aswath Damodaran atliktu tyrimu. Remiantis A. Damodaran skaičiavimais vidutinė rinkos rizikos premija Lietuvai 2020 metų sausio mėnesio duomenimis yra 6,38%.

Šalies užsienio skolinimosi reitingas vertinimo datai yra pagal Moody's - A3, pagal Standard & Poor's - A+ ir Fitch Ratings - A.

Duomenų šaltinis: (<http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/>).

(<https://finmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/valstybes-skolos-valdymas/kredito-reitingai>)

Beta rodiklis naudojamas įvertinti sistemine riziką konkrečiam turtui, kuri yra susijusi su viso rizikingo turto portfelio rizika. β gali būti skaičiuojamas kaip įmonės akcijų pelningumo nuokrypis nuo VP rinkos pelningumo lygio, analizuojant statistinę VP rinkos informaciją. Kadangi mūsų atveju nagrinėjama atveju veiklos sritis nekilnojamojo turto nuoma, β gali būti traktuojamas kaip santykinis rizikos matmuo, atspindintis verslo aplinkos nestabilumą (kitais sakant verslo šakos rizikingumo laipsnį, lyginant su visomis panašiomis įmonėmis rinkoje).

Beta rodiklis gali būti apskaičiuojamas pagal formulę:

$\beta = \beta_u \times (1 + (1 - T) \times D/E)$, kur

β_u - nesvertinio kapitalo beta

T...- pelno mokestis, (Lietuvoje taikomas 15% bazinis pelno mokestis)

D/E - bendro įsiskolinimo ir nuosavybės santykis.

10 lentelėje pateikiamos 2019 metų Vakarų Europos ir besivystančių šalių nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių beta rodiklio reikšmės bei skolinto ir nuosavo kapitalo dalis visoje nuosavybėje. Pagal A. Damodaran Lietuva priskiriama besivystančių šalių regionui, siekiant išsamesnių duomenų galutinis rezultatas buvo priimtas kaip Vakarų Europos ir besivystančių šalių apskaičiuotos betos bei skolinto ir nuosavo kapitalo dalies visoje nuosavybėje vidurkiai.

10 lentelė.

Eil. Nr.	Veiklos sektorius	Įmonių skaičius*	Beta*	E/(D+E)%	D/(D+E)%
	Vakarų Europa				
1.	Nekilnojamojo turto plėtra	58	0,79	56,55	43,45
2.	Nekilnojamojo turto investicijos	65	0,72	50,77	49,23
3.	Nekilnojamojo turto valdymas ir aptarnavimas	216	0,49	54,30	45,70
	Besivystančios šalys				
4.	Nekilnojamojo turto plėtra	728	1,10	39,53	60,47
5.	Nekilnojamojo turto investicijos	245	1,07	54,48	45,52
6.	Nekilnojamojo turto valdymas ir aptarnavimas	319	0,79	64,00	36,00
	Vidurkis (1+2+3+4+5+6)/6		0,83	53,27	46,73

*Duomenų šaltinis: (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>)

Iš 10 lentelėje pateiktų duomenų matome, kad nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių vidutinė beta lygi 0,83. Vidutinė nuosavo kapitalo dalis sudaro 53,27%, vidutinė skolinto kapitalo dalis sudaro 46,73%.

α - specifinė veiklos rizikos premija nustatoma remiantis veiklos susijusios su nekilnojamojo turto nuoma rizikos analize ir įvertinama eksperimentiniu būdu.

Rizikos lygiui nustatyti naudota reikšmių 11 lentelė. UAB „Latmas“ įsakymas „dėl negyvenamosios paskirties turto nuomos rizikos lygiui nustatyti naudojimo reikšmių 2015 m. gegužės 15 d. Nr. 3-20-b“

11 lentelė

Rizikos lygis	Reikšmė, %
Nėra rizikos	0
Minimali	10
Maža	25
Vidutinė	50
Didelė	75
Maksimali	100

Ekspertinis premijos už papildomą riziką skaičiavimas pateikiamas 12 lentelėje. UAB „Latmas“ įsakymas „dėl negyvenamosios paskirties turto nuomos rizikos lygio skaičiavimo 2015 m. gegužės 14 d. Nr. 3-19-b“

12 lentelė

Nekilnojamojo turto rizikos priedas	Galima maksimali rizika	Rizikos lygis	Rizikos reikšmė	Svoris	Apskaičiuota reikšmė
1	2	3	4	5	2x4x5
Bendra investicijos rizika					
Ekonominės situacijos	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Mokesčių pasikeitimo	2%	Minimali	10%		0,02%
Teisinio statuso	2%	Minimali	10%		0,02%
Infliacijos	3%	Minimali	10%		0,03%
	10%				0,10%
Veiklos rizika					
Nuomos perspektyvos	10%	Vidutinė	50%	40%	2,00%
Nuomininkų pasikeitimo rizika	10%	Vidutinė	50%		2,00%
Patalpų užimtumas	10%	Vidutinė	50%		2,00%
Subnuoma	5%	Vidutinė	50%		1,00%
Nuomos sąlygų	5%	Vidutinė	50%		1,00%
	40%				8,00%
Finansinė rizika					
Kapitalo struktūra	3%	Minimali	10%	10%	0,03%
Skolos gražinimo galimybės	4%	Minimali	10%		0,04%
Kreditavimas	3%	Minimali	10%		0,03%
	10%				0,10%
Turto būklės rizika					
Pastato būklės rizika	5%	Vidutinė	50%	20%	0,50%
Patalpų pritaikymo rizika	5%	Maža	25%		0,25%
Atitikimo kokybės reikalavimams	5%	Vidutinė	50%		0,50%
Turto vietos rizika	5%	Minimali	10%		0,10%
	20%				1,35%
Kitos rizikos					
Likvidumo rizika	10%	Maža	25%	20%	0,50%
Rinkos vertės pasikeitimo rizika	10%	Maža	25%		0,50%
	20%				1,00%
	100%			100%	10,55%

Papildoma veiklos rizika α lygi 10,55%.

Apskaičiuojame nuosavo kapitalo kaštus:

$$K_e = 0,31 + 0,83 \times (6,38) + 10,55 = 16,155\%$$

Nuosavo kapitalo kaštai 16,155%.

Skolinto kapitalo kainos nustatymas

Skolinto kapitalo kaštus priimu – 3,31%, pagal Lietuvos banko skelbiamas „Paskolų Eurais Euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos ir sumos“ paskutinių dvylikos mėnesių vidurkis. Duomenys pateikiami 13 lentelėje.

13 lentelė

Paskolų Eurais Euro zonos rezidentams naujų susitarimų palūkanų normos (%)												
2019-03	2019-04	2019-05	2019-06	2019-07	2019-08	2019-09	2019-10	2019-11	2019-12	2020-01	2020-02	Vidurkis
2,92%	3,43%	3,52%	3,09%	3,38%	3,51%	3,26%	3,31%	3,33%	3,29%	3,22%	3,50%	3,31%

Informacijos šaltinis: lentelė sudaryta remiantis Lietuvos banko skelbiamais duomenimis (<https://www.lb.lt/lt/pinigu-finansu-istaigu-paskolu-ir-indeliu-palukanu-normu-statistika-2>)

Nuosavo kapitalo lyginamasis svoris priimamas pagal vidutinę nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių nuosavo kapitalo dalį (10 lentelė) – 53,27 %, skolinto kapitalo lyginamasis svoris priimamas analogiškai – 46,73 %.

Remiantis aukščiau išdėstytu vertintojas apskaičiuoja svertinį kapitalo kaštų vidurkį:

$$WACC = 16,155 \times 0,5327 + 3,31 \times (1 - 0,15) \times 0,4673 = 9,92\%$$

Priimama: 9,92%

$$WACC = 9,92\%$$

Turėdami diskonto normą ir prognozuojamas pajamas ir išlaidas apskaičiuojame patalpų vertę. Skaičiavimai pateikiami 14 lentelėje.

14 lentelė

Metai	2020	2021	2022	2023	2024
Galimos pajamos per n – uosius metus, Eur (GP)	287 715	291 263	294 855	298 491	302 172
Pajamų negavimas dėl pastatų užimtumo, Eur (PN)	28 772	29 126	29 485	29 849	30 217
Pajamos Eur. (P)	258 944	262 137	265 369	268 642	271 954
Išlaidos					
Žemės, žemės nuomos mokestis	9 320	9 435	9 551	9 669	9 788
Nekilnojamojo turto mokestis Eur.	13 153	13 315	13 479	13 646	13 814
Draudimas Eur.	1 054	1 067	1 081	1 094	1 107
Pastatų priežiūra, administravimas Eur.	5 754	5 825	5 897	5 970	6 043
Turto remonto išlaidos Eur.	5 754	5 825	5 897	5 970	6 043
Sąnaudos, Eur S = NŽM+ ADAM	35 036	35 468	35 906	36 348	36 796
Grynieji piniginiai srautai n-aisiais metais GPS = P-S, Eur	223 908	226 669	229 464	232 293	235 158
Diskonto norma (RD)	0,0992				
Diskonto faktorius $(1+RD)^t$	1,0992	1,2082	1,3281	1,4598	1,6047
Diskontuotas pinigų srautas n-aisiais metais $PS = GPS / ((1+RD)^t)$, Eur	203 701	187 609	172 776	159 127	146 543
Diskontuotų piniginių srautų suma DGP, Eur	869 755				
Tęstinumo vertė TV, Eur $TV = GPS_t \cdot (1+a) / (RD-a) / (1+RD)^t$	1 707 126				
Rinkos vertė RV, Eur $RV = DGP + TV$	2 576 881				

*Tęstinumo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$TV = GPS_t \cdot (1+a) / (r-a) / (1+r)^t$$

čia TV – tęstinumo vertė,

GPS_t - grynieji piniginiai srautai paskutiniais prognozės metais,

a – nuolatinio nuoseklaus augimo norma,

r – diskonto norma

Nuolatinio nuoseklaus augimo norma buvo priimta 1,23%, pagal Tarptautinės ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (OECD) skelbiamas Eurozonos vystymosi prognozes

$$a = 0,0123$$

$$TV = 235\,158 (1+0,0123)/0,0992 - 0,0123/(1+0,0992)^5 = 1\,707\,126 \text{ Eur.}$$

$$V = 869\,755 + 1\,707\,126 = 2\,576\,881 \text{ Eur.}$$

Priimu: 2 577 000 Eur.

Tarpinė išvada. Vertinamo objekto, pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0940-7896 esančio Pastato - Mokyklos 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5, rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, lygi **2 577 000 Eur (du milijonai penki šimtai septyniasdešimt septyni tūkstančiai eurų).**

Dėl itin didelio neapibrėžtumo Lietuvos bankas sudarė tris ekonominės raidos – V formos nuosmukio, U formos nuosmukio ir ištęstos U formos nuosmukio – scenarijus. Šie scenarijai skiriasi trimis pagrindinėmis prielaidomis: užsienio paklausos sumažėjimo mastu, karantino trukme ir ekonomikos atsigavimo sparta. V formos nuosmukio scenarijuje numatoma, kad užsienio paklausa lietuviškoms prekėms ir paslaugoms sumažės beveik 4 proc., kad įvestas karantinas bus atšauktas po 2 mėn., o ekonomika pradės atsigauti šių metų trečiąjį ketvirtį. Pasitvirtinus šioms prielaidoms, šalies BVP nuosmukis 2020 m. siektų 3,4 proc., o 2021 m. būtų tikimasi 6,7 proc. augimo. U formos nuosmukio scenarijuje numatoma, kad Lietuvos eksporto apimtis sumažės panašiu mastu kaip pasaulinės finansų krizės metu 2009 m. – apie 13 proc. Nors daroma prielaida, kad karantinas taip pat bus atšauktas po 2 mėn., dėl reikšmingai prastesnės išorės aplinkos ir vangaus namų ūkių vartojimo ir investicijų ekonomika atsigautų tik vidutiniu laikotarpiu. Jei pasitvirtintų šis scenarijus, 2020 m. šalies BVP sumažėtų 11,4 proc., o 2021 m. augtų 9,7 proc. Atšiauriausiame – ištęstos U formos – scenarijuje numatoma, kad išorės paklausa taip pat sumažės panašiu mastu kaip pasaulinės finansų krizės metu, tačiau karantino trukmė bus dvigubai ilgesnė, t. y. 4 mėn. Tai lems itin stiprų vidaus paklausos – tiek namų ūkių vartojimo, tiek investicijų – sumažėjimą, neleidiantį ekonomikai reikšmingiau atsigauti ir 2021 m. Pasitvirtinus šiam scenarijui, 2020 m. šalies BVP sumažėtų 20,8 proc., o 2021 m. dar 8,9 proc. Vis dėlto svarbu paminėti, kad šio scenarijaus išsipildymas yra menkai tikėtinas. Prognozių paskelbimo metu Lietuvos bankas U formos nuosmukio scenarijų laiko baziniu.¹

Remiantis išdėstytomis aplinkybėmis, rekomenduojame šios ataskaitos užsakovams ir vartotojams žvelgti į šioje vertinimo ataskaitoje nustatytą vertę su didesniu atsargumu nei įprasta. Kadangi vertinimo neapibrėžtumą (t.y. vertės tikslumą) vertinimo dienai nusakyti nėra įmanoma, o taip pat atsižvelgiant į nenuspėjamą „COVID-19“ poveikį nekilnojamojo turto rinkai ateityje, esant poreikiui rekomenduojame atlikti šio turto naują įvertinimą, kai ekonominė ir rinkos situacija taps labiau apibrėžta.

Atsižvelgiant, į vertinamų objekto panaudojimą, pritaikymą, įrengimo lygį ir situaciją rinkoje, vertintojų nuomone objektyviau rinkos vertę atspindi rezultatai gauti lyginamuoju metodu.

Galutinė išvada: Vertinamo objekto, pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0940-7896 esančio Pastato - Mokyklos 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5 rinkos vertė lygi **2 981 000 Eur. (du milijonai devyni šimtai aštuoniasdešimt vienas tūkstantis eurų).**

¹ Lietuvos bankas, Makroekonominės prognozės (2020 m. kovas), 2020-03-27 <https://www.lb.lt/leidiniai/makroekonominės-prognozės-2020-m-kovas>

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo objekto: pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0940-7896 esančio Pastato - Mokyklos 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5, rinkos vertė lygi **2 981 000 Eur. (du milijonai devyni šimtai aštuoniasdešimt vienas tūkstantis eurų).**

Ši suma atspindi turto vertę vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms vertinamo turto rinkos vertė gali kisti priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Faktiška turto pardavimo kaina gali skirtis nuo apskaičiuotosios vertės, priklausomai nuo rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo pirkėjo lūkesčių, investicinių sumanymų ar kitų vertintojui vertinimo metu nežinomų aplinkybių.

Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo diena: 2020-04-03

Ataskaitos surašymo data: 2020-04-10

Apie kitas sąlygas ir aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui, vertintojai duomenų neturi ir į jas nebuvo atsižvelgta.

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

Turto vertintojas
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127



UAB „Latmas“ direktorius

Gintautas Tamašauskas

Vigintas Leonavičius

PRIEDAI

TECHNINĖ UŽDUOTIS
Prie 2020-02-26 turto vertinimo sutarties

1. **Sudarymo data:** 2020 m. kovo 24 d.
2. **Užsakovas:** VšĮ Vilniaus Kolegija, juridinio asmens kodas 111965131, J. Jasinskio g. 15, Vilnius, atstovaujama direktoriaus pavaduotojo ekonomikai Andriejaus Sadausko, veikiančio pagal 2018 m. liepos 3 d. įgaliojimą Nr. (3.2)-V8-75,
3. **Vertintojas:** UAB „Latmas“ įmonės kodas 159757916, buveinės adresas Vasario 16-osios g. 6 LT-44250 Kaunas, įregistruota Juridinių asmenų registre, kurio tvarkytojas yra valstybės įmonė Registrų centras. Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000104, išduotas 2012-08-01, Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymas Nr. B1-38. Turto ir verslo vertintojų profesinės civilinės atsakomybės draudimo polisas PCAD Nr. 059853, išduotas 2019-07-17, atstovaujama direktoriaus Viginto Leonavičiaus.
Turta vertina turto vertintojas Gintautas Tamašauskas (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127 išduotas 2000-03-22).
4. **Vertinamas objektas ir jo buvimo vieta:** pagal panaudos sutartį naudojamame 0,2429 ha žemės sklype unikalus Nr. 4400-0940-7896 esantis Pastatas - Mokykla 1C4p (bendras plotas 3427,51 kv. m.) unikalus Nr. 1095-7008-1011, adresu Vilnius, Naugarduko g. 5
5. **Vertinamo turto savininkas:** Lietuvos Respublika, a. k. 111105555
6. **Vertinimo atvejis:** kai to pageidauja Užsakovas.
7. **Vertinimo tikslas:** rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu.
8. **Vertinimo metodai ir jo taikymo būdai:** lyginamasis, pajamų. Konstatuojama, kad nustatant turto rinkos vertę, tinkamiausias yra lyginamasis metodas.
9. **Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal TVS:** Turto vertinimas bus atliekamas ir ataskaita bus surašyta remiantis Tarptautinių vertinimo standartų (TVS) reikalavimais. Vertinimo dienai galiojo 2020 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai.
10. **Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal EVS:** Turto vertinimas bus atliekamas ir ataskaita bus surašyta remiantis Europos vertinimo standartų (EVS 2016) reikalavimais. Vertinimo dienai galiojo 2016 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (8-asis leidimas).
11. **Vertinimo sąlygos ir rezultatų pateikimas:**
 - 11.1. Atlikus turto įvertinimą paruošiama vertinimo ataskaita.
 - 11.2. Vertinimo ataskaitos turinys turi atitikti LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) reikalavimus.
 - 11.3. Vertinimo ataskaita skirta pateikti Užsakovui, jo nuožiūra ji gali būti teikiama tretiesiems asmenims.
 - 11.4. Vertinimo ataskaitos nebus galima panaudoti kitais tikslais (pvz., apskaitos ar įkeitimo tikslu).
12. **Darbo atlikimo terminai:**
 - 12.1. Turto apžiūrėjimas (fotofiksacija) jo buvimo vietoje nuo 2020 m. kovo 25 d.
 - 12.2. Lietuvos Respublikos Vyriausybė nuo 2020-03-16 dienos paskelbė karantiną visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, to pasėkoje darbų atlikimo terminas numatomas iki 2020 m. gegužės 1 d, tačiau jis gali būti koreguojamas priklausomai nuo Užsakovo informacijos pateikimo terminų ir kitų nenumatytų aplinkybių.
13. **Duomenys ir informacija, kuriuos pateikia užsakovas:**
 - 13.1. Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų byla, žemės sklypo planas, duomenis apie žemės arba žemės nuomos mokesčius, duomenis apie nekilnojamojo turto mokesčius, duomenis apie patalpų nuomos kainas.
 - 13.2. Kiti vertinimui reikalingi dokumentai.

14. Vertintojas naudojasi: LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymu 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497 (Valstybės žinios, 2011-07-13, Nr. 86-4139), laikantis turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos LR Finansų ministro įsakymu 2012 m. balandžio 27 d. Nr. 1K-159 (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502), Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS 2020), Europos vertinimo standartais (EVS 2016) bei kitais teisės aktais.

Vertintojas :

UAB „Latmas“

Vigintas Leonavičius

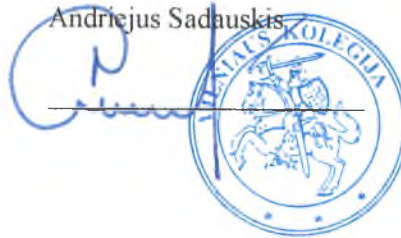


Užsakovas:

VšĮ Vilniaus Kolegija,

Direktoriaus pavaduotojas ekonomikai

Andriejus Sadauskis



Pasties - Molynke 104 p

(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2020 - 04 - 03 Nr. 306
(data)

Vilnius
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta ... Namų g. 5. Vilnius

2. Apžiūros data: 2020 m. ... balandžio 3 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas ... 12 val. ... 10 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu ... patalpa

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)

7.1. Vėl Vilniaus Molynke (m. k. 111865131
7.2. Preiškis 4, 15, LT-01119 Vilnius
7.3. Tel. +370 5 218 16 00

(parašas)
(parašas)

Gintautas Tamašauskas

(vertintojo vardas, pavardė)

Direktoriaus pavaduotojas
ekonomikai

Andriejus Sadauskis

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens
vardas, pavardė)

Pastato – Mokyklos 1C4p, esančios Naugarduko g. 5, Vilnius, fotonuotraukos



1 pav. Pastato – Mokyklos 1C4p fasado fragmentas



2 pav. Pastato – Mokyklos 1C4p fasado fragmentas



3 pav. Pastato – Mokyklos 1C4p fasado fragmentas



4 pav. Pastato – Mokyklos 1C4p fasado fragmentas



5 pav. Pirmo aukšto fragmentas



6 pav. Pirmo aukšto fragmentas



7 pav. Kabineto fragmentas



8 pav. Kabineto fragmentas

Pastato – Mokyklos 1C4p, esančios Naugarduko g. 5, Vilnius, fotonuotraukos



9 pav. Pirmo aukšto fragmentas



10 pav.



11 pav. Antro aukšto fragmentas



12 pav.



13 pav. San. mazgo fragmentas



14 pav. Kabineto fragmentas

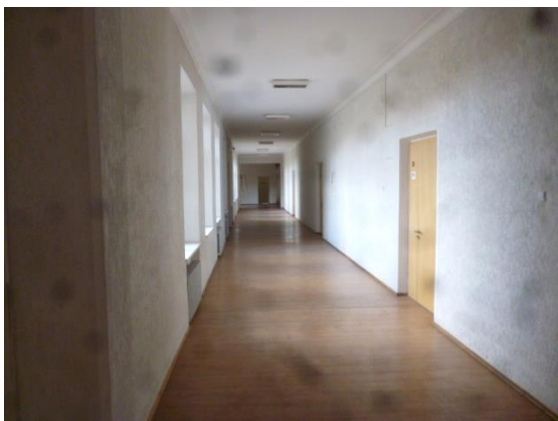


15 pav. Kabineto fragmentas



16 pav. Kabineto fragmentas

Pastato – Mokyklos 1C4p, esančios Naugarduko g. 5, Vilnius, fotonuotraukos



17 pav. Antro aukšto fragmentas



18 pav. Kabineto fragmentas



19 pav. Antro aukšto fragmentas



20 pav. San. mazgo fragmentas



21 pav. Kabineto fragmentas



22 pav. Kabineto fragmentas



23 pav. Trečio aukšto fragmentas



24 pav. Sporto salės fragmentas



25 pav. Sporto salės fragmentas



26 pav. Sporto salės fragmentas



27 pav. San. mazgo fragmentas



28 pav. Trečio aukšto fragmentas



29 pav. Ketvirtą aukšto fragmentas



30 pav. Aktų salės fragmentas



31 pav. Kabineto fragmentas



32 pav. Kabineto fragmentas



33 pav. Laiptinės fragmentas



34 pav. Rūsio patalpų fragmentas



35 pav. Kavinės patalpų fragmentas



36 pav. Kavinės patalpų fragmentas



37 pav. Kavinės patalpų fragmentas



38 pav. Virtuvės fragmentas



39 pav. San. Mazgo fragmentas



40. pav. kambario fragmentas

Pataisų skaičiavimo lentelė

Kriterijaus klasė	Subkriterijus	Svoris		Lyginamasis objektas Nr. 1						Lyginamasis objektas Nr. 2						Lyginamasis objektas Nr. 3					
		Subkriterijus	Kriterijaus klasė	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa	Skalė	Reikšmė	Dalis	Pataisa						
Vieta	Miestas, rajonas	20%	25%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%						
	Zona	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Susisiekimas, privažiavimas	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Landšaftas, vietovės	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Kiti	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
Būklė	Grindys	40%	15%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%						
	Langai	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Durys	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Vidaus apdaila	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Kiti	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
Pastato charakteristika	Statybos, rekonstrukcijos metu	20%	20%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%						
	Sienu medžega	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Išorės apdaila	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Aukštų skaičius	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	ENR klasė	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
Dydis	Kiti	10%	20%	1	0,00%	0,00%	-5,00%	1	0,00%	0,00%	-2,50%	1	0,00%	0,00%	-7,50%						
	Patalpų plotas	50%		3	-50,00%	-5,00%		3	-25,00%	-2,50%		4	-75,00%	-7,50%							
	Kiti	50%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Šildymas	30%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Vandentiekis	15%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
Kommunikacijos	Kanalizacija	15%	10%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%						
	Dujos	5%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Elektra	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Vėdinimas	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Signalizacija	5%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
Priklausiniai	Kiti	10%	10%	1	0,00%	0,00%	-2,00%	1	0,00%	0,00%	0,00%	1	0,00%	0,00%	-2,00%						
	Uždara saugoma teritorija	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Parkavimas	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Geležinkelio atšaka	20%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
	Kiti statiniai	10%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%							
Priklausiniai	Gerbtvis	10%	100%	1	0,00%	0,00%	-7,00%	1	0,00%	0,00%	-2,50%	5	-100,00%	-2,00%	-9,50%						
	Priklausiniai	20%		5	-100,00%	-2,00%		1	0,00%	0,00%		5	-100,00%	-2,00%							

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/638002**
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
Sudarymo data: **2006-09-13**
Adresas: **Vilnius, Naugarduko g. 5**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: **4400-0940-7896**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro
vietovės pavadinimas: **0101/0057:170 Vilniaus m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Visuomeninės paskirties teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **0.2429 ha**
Užstatyta teritorija: **0.2429 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius
matavimus**
Indeksuota žemės sklypo vertė: **61710 Eur**
Žemės sklypo vertė: **38569 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **503070 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2011-06-10**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2005-01-05**

2.2. Pastatas - Mokykla

Unikalus daikto numeris: **1095-7008-1011**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Žymėjimas plane: **1C4p**
Statybos pabaigos metai: **1957**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Keramika**
Aukštų skaičius: **4**
Bendras plotas: **3427.51 kv. m**
Pagrindinis plotas: **2216.23 kv. m**
Tūris: **18702 kub. m**
Užstatytas plotas: **414.00 kv. m**
Koordinatė X: **6060856.77**
Koordinatė Y: **582314.84**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1647637 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **36 %**
Atkuriamoji vertė: **1054488 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1687180 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2002-02-14**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1978-12-12**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo
klasė: **D**
Skaičiuojamosios šiluminės energijos
sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **200.39 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. 4400-0940-7896**, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: **2006-08-22 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-7812-01**

Įrašas galioja: **Nuo 2006-09-18**

4.2.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA**, a.k. 111105555

Daiktas: **pastatas Nr. 1095-7008-1011**, aprašytas p. 2.2.

Įregistravimo pagrindas: **2001-11-15 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1355**

2001-12-20 Priėmimo - perdavimo aktas

Įrašas galioja: **Nuo 2002-02-25**

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. 4400-0940-7896**, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: **Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.**

Įrašas galioja: **Nuo 2010-07-01**

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: **Vilniaus kolegija**, a.k. 111965131

Daiktas: **pastatas Nr. 1095-7008-1011**, aprašytas p. 2.2.

Įregistravimo pagrindas: **2001-11-15 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1355**

2001-12-20 Priėmimo - perdavimo aktas

2011-11-09 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1326

2012-01-31 Turto patikėjimo sutartis Nr. (3.4)-V8-61/S-25

Įrašas galioja: **Nuo 2012-03-22**

6.2.

Kelio servitutas (tarnaujantis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0940-7896**, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: **2006-08-22 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-7812-01**

Plotas: **50.00 kv. m**

Aprašymas: **Suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis bet kuriuo paros metu į gretimas teritorijas sklypo dalimi, žemės sklypo plane pažymėta linijomis ir skaičiais 3, 32, 31, 30**

Įrašas galioja: **Nuo 2006-09-18**

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta nuomos sutartis

Nuomininkas: **Telia Lietuva, AB**, a.k. 121215434

Daiktas: **pastatas Nr. 1095-7008-1011**, aprašytas p. 2.2.

Įregistravimo pagrindas: **2016-02-29 Nuomos sutartis Nr. FN-1**

2016-03-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. Ū1-4

2017-02-01 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 3

Plotas: **3.00 kv. m**

Aprašymas: **Nuomojamas pastato stogas.**

Įrašas galioja: **Nuo 2017-03-16**

Terminas: **Nuo 2016-03-01 iki 2021-03-01**

- 7.2. Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)
Daiktas: pastatas Nr. 1095-7008-1011, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 1995-07-10 Kultūros vertybių apsaugos departamento įsakymas Nr. Į-103
Aprašymas: 2011-09-13 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 09-03, nekilnojamojo daikto kodas 16073
Įrašas galioja: Nuo 2011-10-18
- 7.3. Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0940-7896, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 1995-07-10 Kultūros vertybių apsaugos departamento įsakymas Nr. Į-103
Aprašymas: 2010-12-13 Kultūros vertybių apsaugos departamento pranešimas Nr. 12-42, nekilnojamojo daikto kodas 16073.
Įrašas galioja: Nuo 2011-01-05
- 7.4. Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Vilniaus kolegija, a.k. 111965131
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0940-7896, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2009-10-12 Panaudos sutartis Nr. 74 K01/2009-74
Plotas: 0.2429 ha
Aprašymas: Terminas - 51 m.
Įrašas galioja: Nuo 2010-01-20

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 9.1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0940-7896, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02
- 9.2. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dviliktasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0940-7896, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02
- 9.3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0940-7896, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02
- 9.4. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0940-7896, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Įrašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

9.5. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0940-7896, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711**

Įrašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

9.6. **Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0940-7896, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711**

Įrašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. **Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)**

Daiktas: **pastatas Nr. 1095-7008-1011, aprašytas p. 2.2.**

Įregistravimo pagrindas: **2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. MK-0119-0559/0**

Įrašas galioja: **Nuo 2014-07-08**

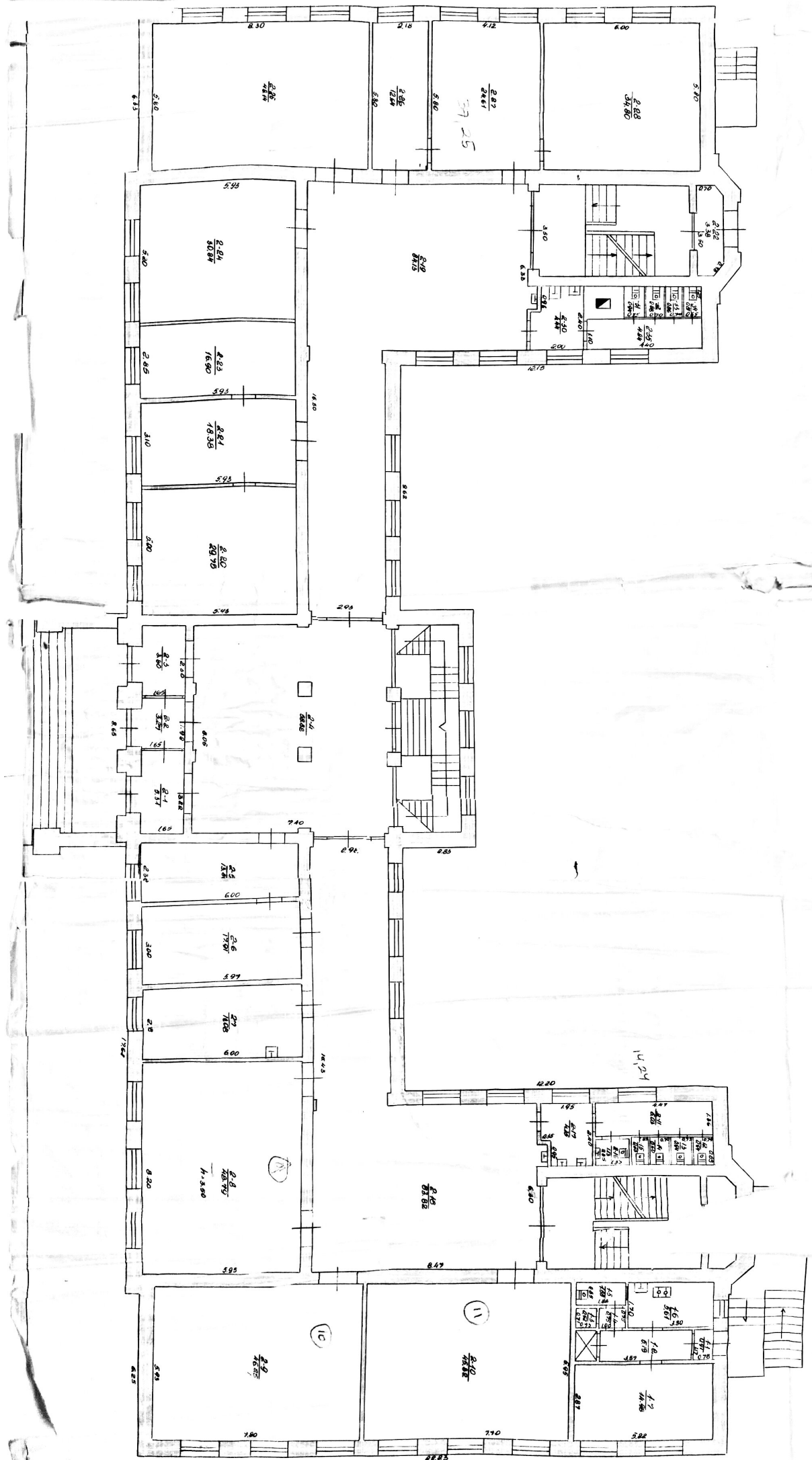
Terminas: **Nuo 2013-04-30 iki 2023-04-30**

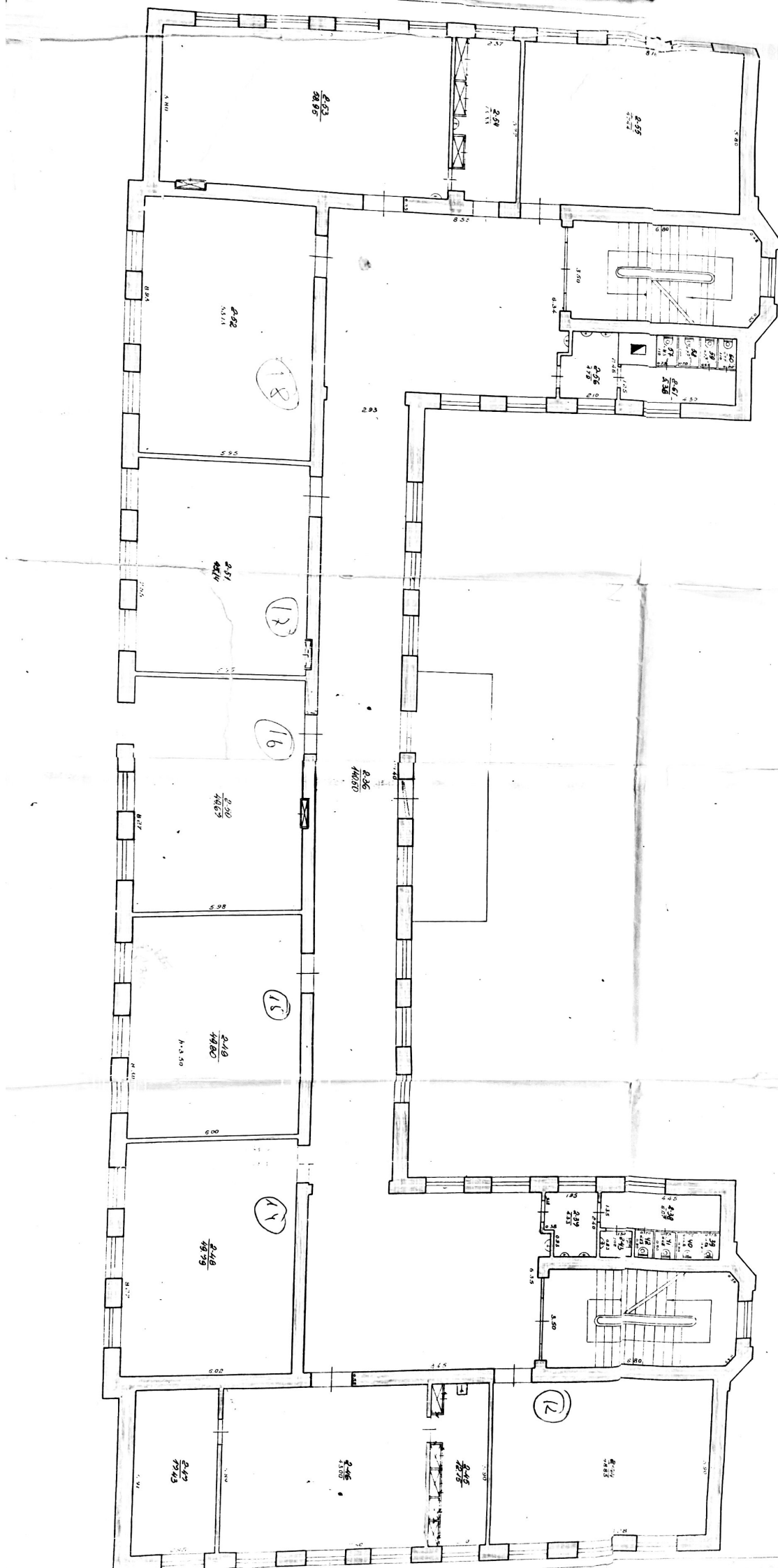
11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

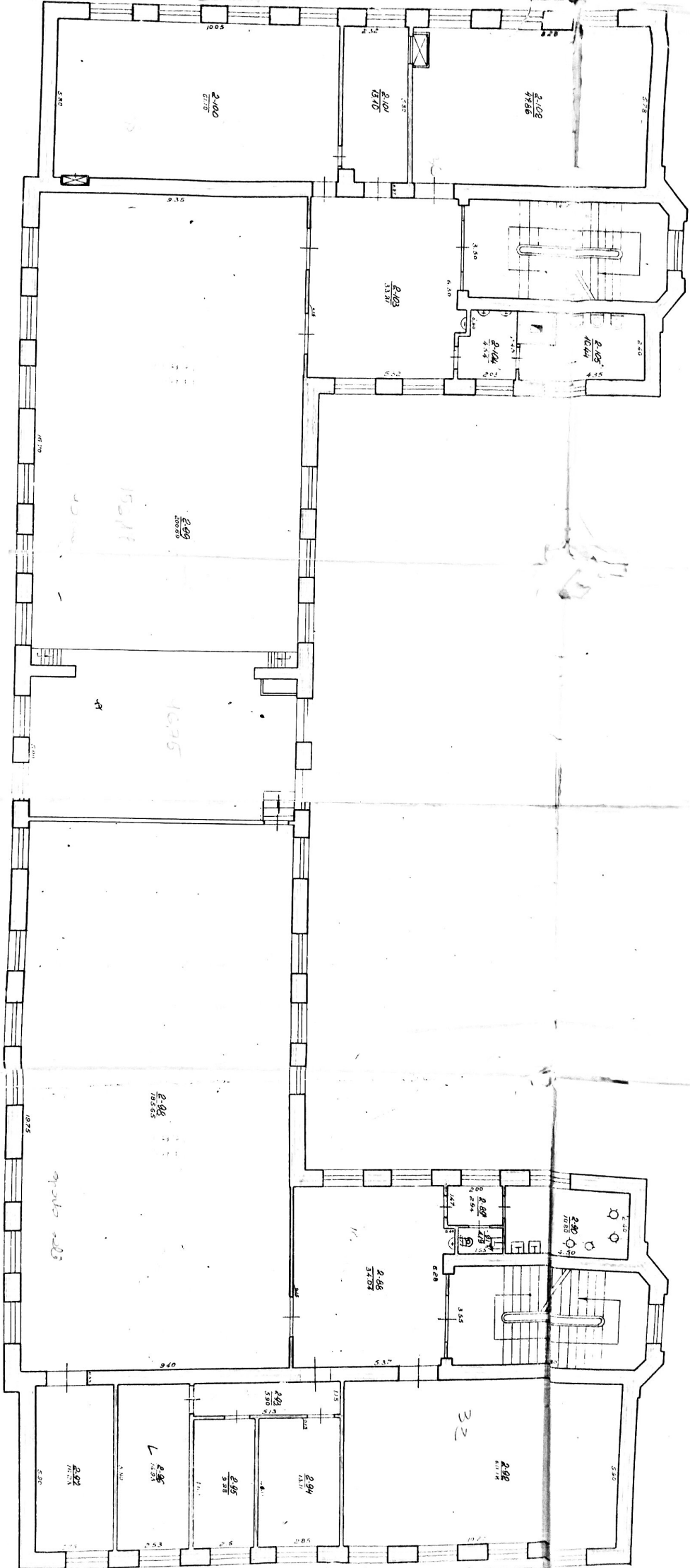
12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

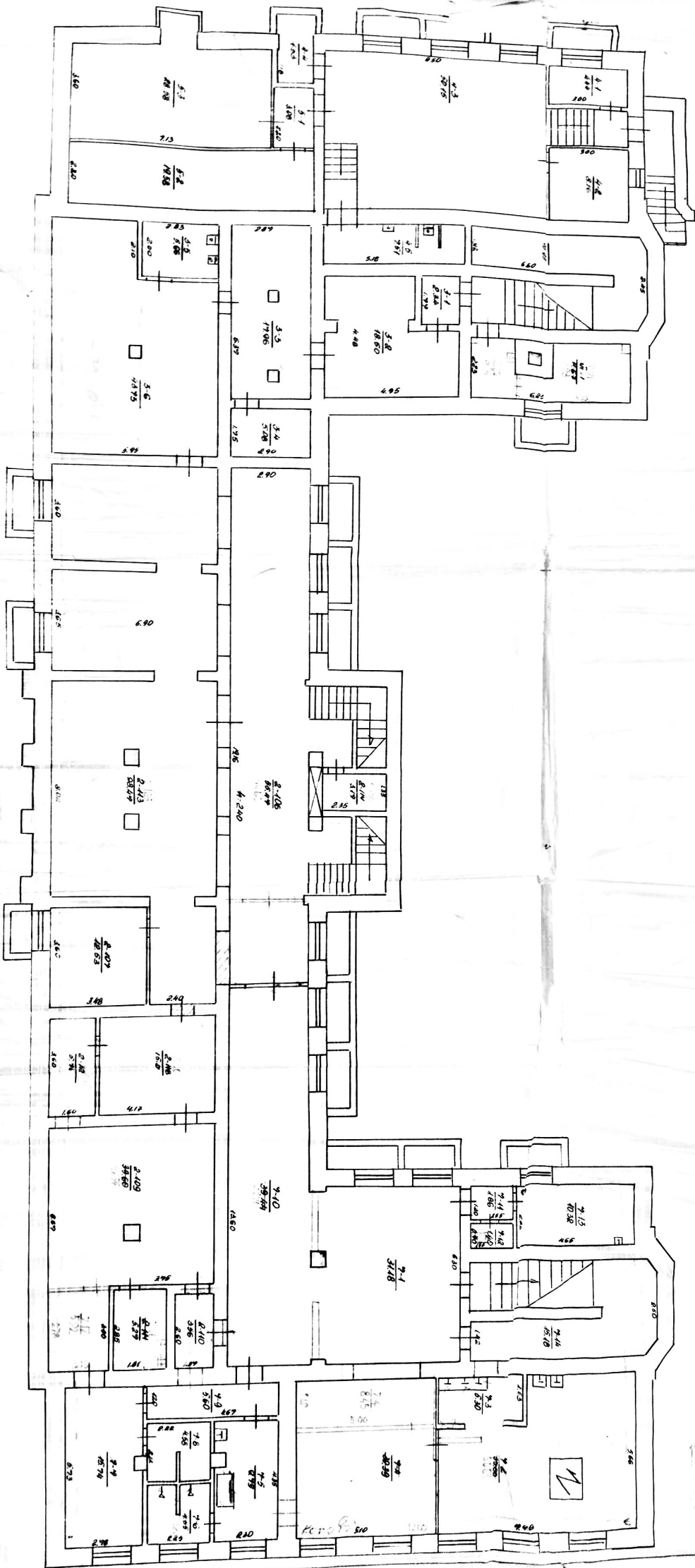
2020-03-27 10:14:42





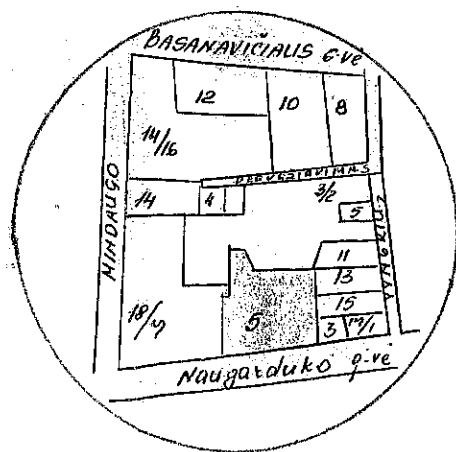
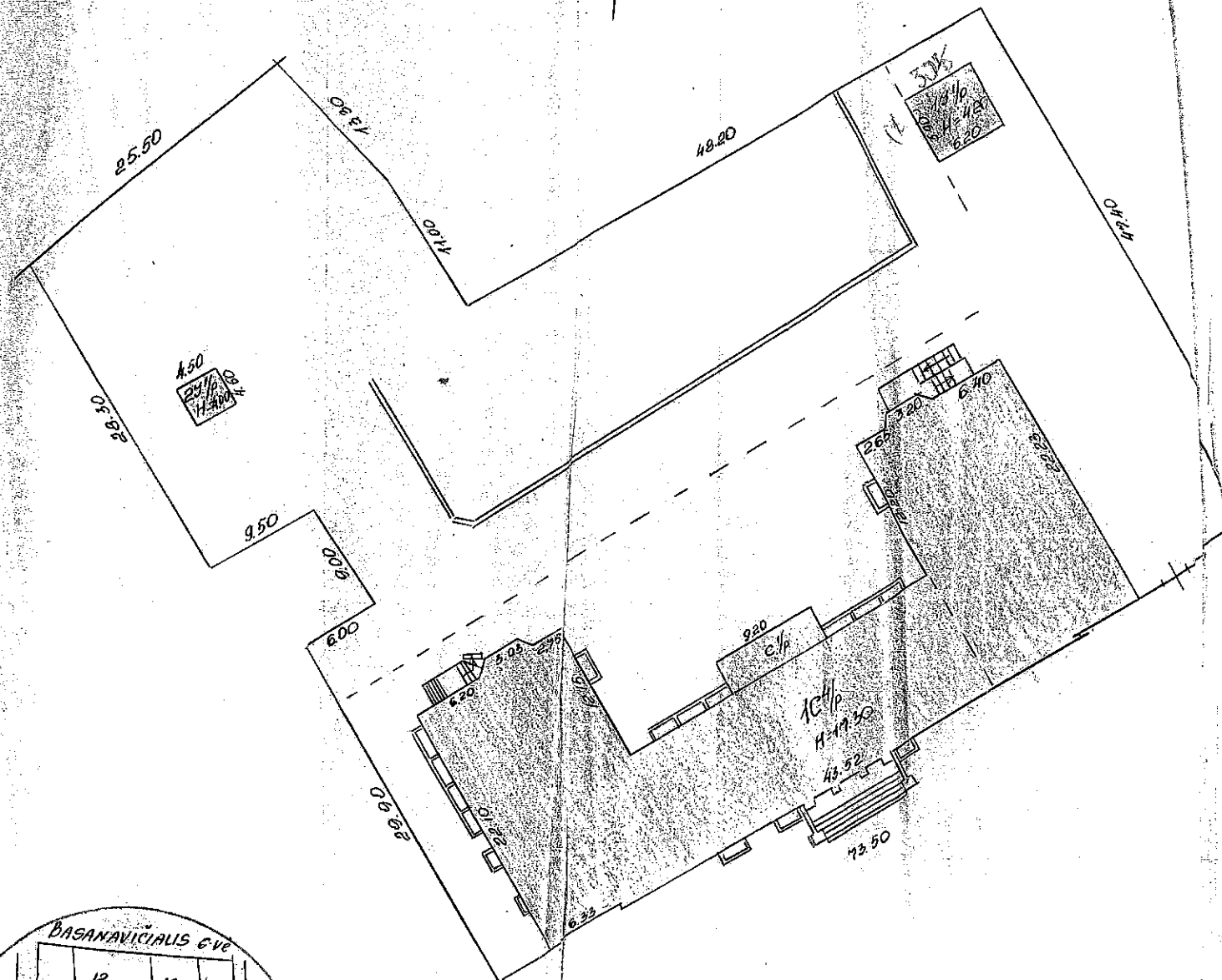


Земельно-строительный участок
 Местонахождение: ...
 Адрес: ...
 Проект: ...
 Инвентарный номер: ...
 5



80 S Y S

2017'S 100% COTTON T-SHIRT
 Made in USA
 Address: 1000 Villa Road, Box 10



ŽEMĖS IR KITO NEKILNAMOJO TURTO
VILNIAUS FILIALAS
Adresas: 2001 Vilnius, Boksio g. 10

NAUGARDUKO

VILNUS
50

10.4/p

29

78 XII

T. VOLCHOV

J. BUIKO

5

3

16

Kopija tikra

Atžymėjimas apie nuorašo įteikimą



Rektorius sekretorė

Jurgita Lesevičienė

2011-06-06

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas

Gatvė, Nr.	Naugarduko	5
Kaimas (miestelis)		
Miestas	Vilnius	
Savivaldybė	Vilniaus	

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Kodas	Pagrindinis pastatas	Rūsų (pusrūsų)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	X	1978 12 12	1978 12 12	
Pažymėjimas plane	X	1C3/2	B	
Paskirtis		mokymo	X	X
Pavadinimas	X	mokymo įstaiga	X	X
Statybos metai	X	1957	1957	
Rekonstrukcijos metai	X			
Baigtumas %	X	100	100	
Aukštų skaičius	X	4	X	X
Tūris m³	X	16259	2326	
Bendras plotas m²	X	2750 27	62724	
Pamatai		akmens betono juost.	X	X
Sienos		plytų mūro	plytų mūro	
Perdangos		gelžbetoninės	gelžbetoninės	
Stogo konstrukcija		statinis	X	X
Stogo danga		čerpų	X	X
Išorės apdaila		tinkuota	tinkuota	
Partijos		plytų mūro	plytų mūro	
Grindys		lentų	betoninės	
Langai		mediniai	mediniai	
Durys		medinės	medinės	
Vidaus apdaila		tinkuota	tinkuota	
Šildymas		centralinis šildymas		
Vandentiekis		miesto		
Kanalizacija		miesto		
Dujos		ne		
Karštas vanduo		yra		
Elektra		yra		
Viryklė		elektrinė		

Viso pastato

Bendras plotas m²	342256
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m²	416
Tūris m³	18702
Stogo plotas m²	952

VILNIAUS MOKYTOJŲ
KANCELIARIJA
Direktoriaus sekretorė
Jurgita Lesevičienė
2011-06-06

Pagrindinio pastato dalių, priestatų kadastro duomenys

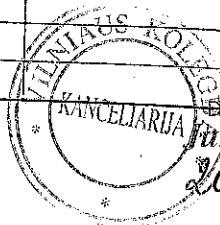
Bylos Nr. 113/11

Kadastro duomenys	Priestatas		
Duomenys užfiksuoti	1978 12 17		
Pažymėjimas plane	1C/p		
Pavadinimas	priestatas		
Statybos metai	1957		
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %	100		
Aukštų skaičius	1		
Tūris m ³	117		
Bendras plotas m ²			
Pamatai	akmens betono juostiniai		
Sienos	plytų mūro		
Perdangos	gelžbetoninės		
Stogo konstrukcija	šlaitinė		
Stogo danga	čerpų		
Išorės apdaila	tinkuota		
Pertvaros	al. m.		
Grindys	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 techn. 2002.02.16

Tikrinio 2002.02.16



Direktoriaus sekretorė

Jurgita Lesevičienė

2011-06-06

Pagalbinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas

Gatvė, Nr.	Naugarduko	5
Kaimas (miestelis)		
Miestas	Vilnius	
Savivaldybė	Vilniaus	

Kadastro duomenys	1 2	Pagalbinis pastatas	pagalbinis pastatas		
Duomenys užfiksuoti	X	1978 12 16	1978 12 16		
Pažymėjimas plane	X	234	(b.p. 134) 374		
Pavadinimas	X	ūkio pastatas	transformacinė		
Statybos metai	X	19	1958		
Rekonstrukcijos metai	X				
Baigtumas %	X	100	100		
Aukštų skaičius	X	1	1		
Tūris m ³	X	63	153		
Pamatai		betoniniai	betoniniai		
Sienos		plytų mūro	plytų mūro		
Perdangos		medinės	gelžbetoninės		
Stogo konstrukcija		šlaitinės	šlaitinės		
Stogo danga		naftumenuose laukštai	naftumenuose laukštai		
Išorės apdaila		nėra	nėra		
Partijos		nėra	nėra		
Grindys		betoninės	nėra		
Pardubų		mediniai	mediniai		
Dėgys		medinės	medinės		
Silpnymai		nėra	nėra		
Vandentiekis		nėra	nėra		
Kanalizacija		nėra	nėra		
Šilumos		nėra	nėra		
Elektra		yra	yra		

Kopija tikra

Viso pastato

(b.p. 134)

Pažymėjimas plane	234	374							
Užstatytas plotas m ²	16	57							
Tūris m ³	63	153							

Projektoriaus sekretorė

Nurgita Lesevičienė

2011-06-06

Kadastro duomenys					
Duomenys užfiksuoti					
Pazymėjimas plane					
Pavadinimas					
Statybos metai					
Rekonstrukcijos metai					
Baigtumas %					
Aukštų skaičius					
Tūris m ³					
Pamatai					
Sienos					
Perdangos					
Stogo konstrukcija					
Stogo danga					
Išorės apdaila					
Pertvaros					
Grindys					
Langai					
Durys					
Sildymas					
Vandentiekis					
Kanalizacija					
Dujos					
Elektra					

[illegible]

3. Direktoriaus sekretorė

Jurgita Lesevičienė

2011-06-06

Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys

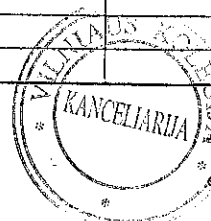
Adresas

Gatvė, Nr.	Naugarduko	5
Kaimas (miestelis)		
Miestas	Vilnius	
Savivaldybė	Vilniaus	

Duomenys užfiksuoti	1978 12 12		
Pažymėjimas plane	b		
Paskirtis	kito		
Pavadinimas	nikšklė		
Statybos metai	1977		
Baigtumas %	100		

Statinių sudėtinės dalys

Pavadinimas	asfalto danga		
Pažymėjimas plane	b1		
Statybos metai	1977		
Medžiaga	asfaltas		
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas	613.00	
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas	nikšklė		
Pažymėjimas plane	b2		
Statybos metai	1977		
Medžiaga	betono plytelės		
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas	313.00	
	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		



Direktorius sekretorė

Jurgita Lesevičienė

2011-06-06

Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Paskirtis			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Baigtumas %			
<i>Statinių sudėtinės dalys</i>			
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 *techninė* *Valentina Čiburienė* 2002 02 14
 Tikrino *IMUTĖ ŠEMIENĖ* 2002 02 14
 (pareigot, parašas, v pavardė, data)



Direktoriaus sekretorė

Jurgita Lesevičienė

2011-06-06

Agvīro pasta ic/p, o arī pasta (perainojas)
pažinējums plane

Vertės nustatymo data	Įkainojimas (I)	Perkainojimas (P)	Palyginimo planas	Pavadinimas	Kokybės balas	Plotas m ²	Tūris m ³	Kainynas ir lentelė	Bendrasis statybos kainų indeksas	Vieneto kaina po pataisų ir indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybini vertė) Lt	Nusidėėjimas %	Atkūriamoji vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė Lt
2002.02.14	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
			1C/4	miškų ūkio įrengimas		926.35	16259								
			R	miškas		953.13	7256								
			1C/4	miškų ūkio įrengimas		26.04	117								
			R	miškas		26.04	62								
				miškas		60.12									
				miškas		52.70									
				miškas		1081.99	18709	6/7	808.37	304.19	5688261	56	3640935	1.60	5825325

Kopija tikra

Jūgita Lesevičienė

Jūgita Lesevičienė

11319

215101m

[illegible]

Kopija tikra


[illegible][illegible]

2002 02 14

20
Buenos Aires, y para el día

Grupos vedēja
ČPMPVNŽ 2002 02 15

PINÍGOS, -PINEAS, V. PACIFICUS (L.)



Direktorius sekretorė


Murgina Leskevici

204-06-06

Pagalbinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

[illegible]

Kopija tikra

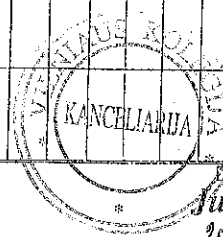


Direktoriaus sekretorė

Direktoriaus sekretorė
Jurgita Lesevičienė
delf-06-06

Kopija tikra

13 priedas
2C forma



Užpildė Techniko Valerijona 2002 02 14
(pareigos, parašas, pavardė, data)

Tikrino Grupės vedėja Jurgita Lesevičienė 2002 02 14
(pareigos, parašas, pavardė, data)

Direktoriaus sekretorė
Jurgita Lesevičienė
2004-06-06

[illegible]

Kopija tikra

VENIUS COLLEGIUM
KANCELIARIA

Jurgita Lesevičienė
2011-06-06

Bylos Nr. 11311

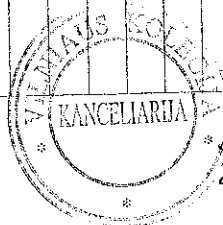
Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija

10.6 p.
pažymėjimas plane

Pagrindinio pastato

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų							Negyvenamosios paskirties patalpų	
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingas plotas m ²	Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingas plotas m ²	Pagalbinis nenaudingas plotas m ²	Rusių (pusrusių) 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	15
2002.02.13	1	1	1	Koridoriai	0.91	0.91			0.91					
	2		2	Koridoriai	5.19	5.19			5.19					
	3		3	Sandėlių	0.52	0.52			0.52					
	4		4	Koridoriai	0.75	0.75			0.75					
	5		5	Tuilerijos	1.55	1.55			1.55					
	6		6	Virtuvė	5.61	5.61			5.61					
	7		7	Kambarys	14.98	14.98	14.98							
					22.51	22.51	14.98		14.53					
	1	2	1	Koridoriai	5.31									5.31
			2	Koridoriai	3.27									3.27
			3	Koridoriai	3.80									3.80
			4	Koridoriai	58.82									58.82
			5	Kabinetas	13.80								13.80	
			6	Kabinetas	17.91								17.91	
			7	met. durys	16.08								16.08	
			8	Kabinetas	48.79								48.79	
			9	Kabinetas	46.25								46.25	
			10	Kabinetas	45.82								45.82	
			11	Koridoriai	5.03									5.03

Kopija tikra



Direktorius sekretorė
Jurgita Lesevičienė
90-90-102

[illegible]

100-37342

[illegible]

(pāreigos, v., pavadē, parāšas data)

Grupės vedėja .

THESE

(parcigos) v., pavardė, parašas data)

Užpildė techninė

orè

Tikrino

Direktoriaus sekretorė
Jurgita Lesevičienė
1911.06.06

Jurgita Lesevičienė
del 4-06-06

3 forma

	3	2	52	koridorių	0	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	10	11	12	13	14	15
			63	prašymai	4.39																132.60
			64	koridorių	6.07																4.39
			65	tualetas	0.68																6.07
			66	tualetas	0.68																0.68
			67	tualetas	0.68																0.68
			68	tualetas	0.63																0.63
			69	tualetas	1.10																1.10
			70	kabinetas	49.76															49.76	
			71	kabinetas	24.56															24.56	
			72	kabinetas	30.21															30.21	
			73	kabinetas	18.02															18.02	
			74	kabinetas	52.49															52.49	
			75	kabinetas	47.68															47.68	
			76	kabinetas	50.38															50.38	
			77	kabinetas	49.63															49.63	
			78	kabinetas	49.47															49.47	
			79	kabinetas	59.24															59.24	
			80	kabinetas	13.52															13.52	
			81	kabinetas	46.99															46.99	
			82	prašymai	4.56																4.56
			83	tualetas	0.88																0.88
			84	tualetas	0.83																0.83
			85	tualetas	0.83																0.83
			86	tualetas	0.77																0.77
			87	koridorių	6.58																6.58
		2	88	koridorių	34.04																34.04
			89	koridorių	2.94																2.94
			90	dusinė	10.80																10.80
			91	tualetas	1.19																1.19
			92	kabinetas	60.18															60.18	

Kopija tikra

20

2002 Q2 15

(pareigos, v., pavardė, paršas, data)

Grupos veuaja

(nations v novověké zeměpisné data)

Erzählte technique

ikrino

A. Direktorius sekretorė
Arta Lesovskaja

2011-06-0

Pagrindinio pastato 1C/p vidaus plotų eksplikacija
pažymėjimas plane

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų								Negyvenamosios paskirties patalpų	
		1 simbolis	2 simbolis			Iš to skaičiaus				Pagalbinis nenaudingas plotas m ²	Rusių (pusrusių) plotas m ²	Garų plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	
						Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingas plotas m ²							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
2002 02 14	4	2	93	kabinetas	5.90									5.90	
			94	kabinetas	13.11								13.11		
			95	tuštinė	9.98									9.98	
			96	kabinetas	14.93								14.93	16.23	
			97	sandėlis	16.23								185.65		
			98	sporto salė	185.65								200.69		
			99	dviejų salė	200.69								61.10		
			100	kabinetas	61.10								13.10		
			101	kabinetas	13.10								57.86		
			102	kabinetas	57.86								33.81	33.81	
			103	kabinetas	33.81								4.53	4.53	
			104	pratykų la.	4.53								10.44	10.44	
			105	tuštinė	10.44									45.60	
			106	kabinetas	45.60									12.53	
			107	sandėlis	12.53									98.47	
			108	tuštinė	98.47									3.17	
			109	sandėlis	3.17								1982.05	899.47	
					2881.53										

KANCELIARUOJA

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

2002 02 14

</



Direktoriaus sekretorė
Jurgita Lesevičienė
90-90-109

Kopija tikra

	2	koridorių	18.50	2.55
	3	koridorių	17.96	
	4	san. d. l.	5.08	5.08
	5	tualeto	5.66	5.66
	6	san. d. l.	53.73	53.73
			93.27	56.81
4	1	san. d. l.	4.44	4.44
	2	san. d. l.	8.16	8.16
	3	st. l.	50.15	50.15
		tualeto	7.51	7.51
		san. d. l.	1.53	1.53
			71.79	50.15
5	1	koridorių	3.08	3.08
	2	šikumos mazgas	19.58	19.58
	3	san. d. l.	28.58	28.58
			51.24	51.24
7	1	salė	33.23	33.23
	2	virtuvė	60.63	60.63
	3	koridorių	8.45	8.45
	5	koridorių	9.79	9.79
	6	koridorių	4.68	4.68
	7	san. d. l.	15.70	15.70
	8	san. d. l.	4.58	4.58
	9	koridorių	5.60	5.60
	10	salė	47.76	47.76
	11	koridorių	1.86	1.86
	12	tualeto	1.40	1.40

Kopija tikra

Užpildė techninė *Valentina Čibulienė* 2002.02.14
 (pareigos, v., pavardė, parašas, data)

Tikrina *Valentina Čibulienė* 2002.02.14
 (pareigos, v., pavardė, parašas, data)



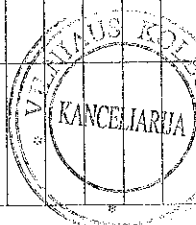
Direktorius sekretorė
 Jurgita Lesevičienė
 2001-06-06

Pagrindinio pastato 1C/p vidaus plotų eksplikacija

pažymėjimas plane

Bylos Nr. 11311

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų						Negyvenamosios paskirties patalpų		
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingas plotas m ²	Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingas plotas m ²	Pagalbinis nenaudingas 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	15
2002.02.14	R	7	13	sandėliai	10.32									10.32
			14	plovimas	15.16									15.16
			15	sandėliai	4.13									4.13
			16	plovimas	5.27									5.27
			17	kabinetas	5.92								5.92	
			18	kavinė	32.98								32.98	
			19	sandėliai	5.76									5.76
			20	kavinė	15.01								15.01	
			21	kavinė	7.98								7.98	
			22	konidoriai	3.94									3.94
					300.17								157.53	152.61
				iš viso 1C/p	3427.51	22.51	14.98		14.53				2216.23	1181.77



Direktoriaus sekretorė I
Jurgita Lesvičienė
2002-06-06

2002 07 14

U. S. 1000

(pareiņos, v., pavadē, parašas, data)

Grinés vedàia

Grupes vedeja
LA MUTE ŠEMIENĖ

2002 02 14

(pārējos, v., pavardē, parašas, data)

Užpildė techninė

Tikrino

Direktorius sekretorė
Jurgita Lesevičienė

204-06-06

Namų valdos techninės apskaitos

KORTELE

... m. Naugarduko g-vė, prosp., skg. Nr. 5

Miestas	Kv.	Skł.
Inventorinis numeris		

Data	Valdytojas	Valdo- ma dalis	Valdymo pagrindas	Irašą atlikusio asmens parašas
1946.02.15	Valerijus Antanasavičius el. n. u. k. m. m. t. g. f. l. a.	VISA 1C/p	1) L. R. Politikos ir uolios ministras 1946.02.12 d. Nr. 14. Dėl jo to termino registracijos	
			2) L. R. Kultūros ir švietimo ministras 1946.05.22 d. Nr. 534. Dėl jo terminų mo. k. t. g. f. l. a.	
			3) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			4) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			5) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			6) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			7) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			8) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			9) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			10) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			11) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			12) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			13) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	
			14) L. R. Antanasavičius m. k. t. g. f. l. a.	

Žemės sklypo plotas m²[illegible]

Pastatų skaičius sklype ir jų plotas m²

[illegible]

Direktorius sekretorė

* Jurgita Lesevičienė
2011-06-06

Alnus infesta: *Nauendorfke* g-vé, a. sč. Nr. 5

Miestas	Kvartalas	Sklypas
III	168	

24/p	ek - os mchysla
------	--------------------

Data		Data	
Logina-	Susiedėvė-	Logina-	Susiedėvė-
masis sv.	mo proc.	masis sv.	mo proc.
	Vidutinis		Vidutinis
	susiedėvė		susiedėvė
	mo proc.		mo proc.

alber. justiniac
plety, tinctores is mol. v. dion

100

čerpací, need konstz.

55

J. Ber

130

Leuty, class

drigebe su papir. apli.

Heliconioides see *perfor.* apt

Center Hill, Tenn., Knoxville, Tenn. 2.1

Det. Leipzig

42

Pastato susidėv. proc

Pārbaudīt		Vērtētāja		Kontrollējošs		Centr. arhīvs		Dok.		Tē. arhīvs		Reģist.		Elektr.		Sve. arh.		Kont. arh.		Izdev.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	

Rūšis	Asmeninė	Socialinė	Pamoksl.	Šeimos	Verden.	Sveik.	Grindis	Laikot.	Andole	Apšvi.	Kitas
	ir darbas	status						ir darbas	darbas	lygis	paž.
C/p	šalt. praest.	1957	laid. b.	plyty	gybt.	cerp.	laid.	pepe	trink	CS	

Direktorius sekretorius
Jurgita Lesevičienė
LŠM-06-06

VERBALE
KANCELLARIA

A. Direktorius sekretorė
Jurgita Lesevičienė
LSM-06-06

Pastato patalpų charakteristika		Data						Data					
		Butų skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m ²	tame skaičiuje			Butų skaičius	Kambarių sk.	Bendras plotas m ²	tame skaičiuje		
					Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas
Gyvenami butai		1	1	29.51	14.98		14.53						
tame skaičiuje	1-no kambario	1	1	29.51	14.98		14.53						
	2-ju kambarių												
	3-ju kambarių												
	4-ju kambarių												
	5-kių kambarių												
Tame sk. butai a) rūsiuose													
b) pusrūsiuose													
Tamburų ir tech. patalpos													
patalpos <i>Prekybos</i>				195.99		106.01	94.98						
patalpos <i>Ele-os mokyklos</i>		5		287.67		106.67	118.93						
viso		7		3413.07	14.98	2169.68	1228.91						
Vandentiekis													
Kanalizacija		7		3413.07	14.98	2169.68	1228.91						
Centrinis apšildymas													
t. sk. apšildymas iš SEC													
Kietasis vanduo		7		3413.07	14.98	2169.68	1228.91						
Butai su voniomis ar dušais		1	1	29.51	14.98		14.53						
Apšildomas plotas													

PASTATO IR JO DALIŲ KAINOJIMAS

Data	Raidė	Pavadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas m ²	Aukštis	Tūris m ³	Kainininko ir lenketės Nr.	Vieneto kaina įvedus patalpas	Statybinė vertė rub.	Susidėvėjimo proc.
18.XII	AC/p	U. arkl. ekon. kas mokykla apšl.			926.28		1625.9				
		reisy			943.13		2264				
		prestatas	9.20	2.83	26.04	4.50	118				
		reisy	9.20	2.83	26.04	4.50	62				
		laiptai	apšl.		60.12						
		prideco bes			53.50						
					1081.99		18702		bal vertė	736.74	



Direktoriaus sekretorė
Jurgita Lesvičienė
2011.12.06

Pastatų vidaus plotų ekspikacija
Mugardėlio 5

18-03-2011

Isaiga

Gyvenamas

1.2

Inventoris Nr.
Miestas
Kvartalas
Sklypas

Patalpų pavadinimas

1.3

PASTATO RAIDĖ

2011.12.06

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

Naugarduko 5

Inventoris Nr.		Miestas		Kvartalas		Sklypas	
PASTATO RAIDE		" "		" "		" "	

Inventoris data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras nat- durys plotas	Gyvenamas tame skaitėje		Išsila tame skaitėje		tame skaitėje		tame skaitėje		tame skaitėje			
				patalpų paskirtis	Kam naudojama		gyven. kamb. plotas	naud. negyven.	tam- būrn. 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	1	1	1	Gyvenimui	kondicioneris	0,91		0,91										
			2	"	"	5,19		5,19										
			3	"	garinimas	0,52		0,52										
			4	"	kondicioneris	0,79		0,79										
			5	"	garinimas	1,55		1,55										
			6	"	garinimas	5,61		5,61										
			7	"	kondicioneris	14,98		14,98										
						14,98		14,98										
			1	Ek. ir nat. k.	kondicioneris	5,31								5,31				
			2	"	"	3,27								3,27				
			3	"	"	3,80								3,80				
			4	"	"	5,882							13,80	5,882				
			5	"	kondicioneris	13,80							17,91	13,80				
			6	"	"	17,91							16,68	17,91				
			7	"	med. punkt.	16,68							48,79	16,68				
			8	"	kondicioneris	48,79							46,25	48,79				
			9	"	"	46,25							45,82	46,25				
			10	"	"	45,82							6,03	45,82				
			11	"	kondicioneris	6,03							0,64	6,03				
			12	"	garinimas	0,64								0,64				

10.11

16.11.2024

KANCELARIJA

Direktorius sekretorius

Kopija



Direktorius sekretorė
Jurgita Lesevičienė
2004-06-06

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	1	2	13	Ekonomikos	tualeto	0,64								0,64				
			14	" "	" "	0,60								0,60				
			15	" "	" "	0,55								0,55				
			16	" "	" "	1,13								1,13				
			17	" "	prausykla	4,35								4,35				
			18	" "	koridoriai	83,82								83,82				
			18a	" "	tamburas	3,38								3,38				
			19	" "	koridoriai	84,13								84,13				
			20	" "	terkinetas	29,75							29,75					
			21	" "	" "	18,38							18,38					
			22	" "	tamburas	3,38								3,38				
			23	" "	terkinetas	16,90							16,90					
			24	" "	" "	30,84							30,84					
			25	" "	" "	48,14							48,14					
			26	" "	" "	12,69							12,69					
			27	" "	" "	24,61							24,61					
			28	" "	" "	34,80							34,80					
			30	" "	prausykla	4,44								4,44				
			31	" "	tualeto	0,94								0,94				
			32	" "	" "	0,88								0,88				
			33	" "	" "	0,88								0,88				
			34	" "	" "	0,81								0,81				
			35	" "	koridoriai	4,84								4,84				

Tikrinio

Sudare

Km...mėn...d.

Klasifikacijos, 961-50,000

Direktoribus sekretoriaus
Jurgita Lesevičienė
2004-06-18

[illegible]

Handwritten: *Handwritten*

Ivairlozīģis Date	Auksto Nr.	Būto Nr.	Kamberto Nr.	Pataļņu pavadināms		Bēdas nā- dņas plotas	Gyvenamās		Istaba 7. sk.		Istaba 8. sk.		Istaba 9. sk.	Istaba 10. sk.	Istaba 11. sk.	Istaba 12. sk.		Istaba 13. sk.		Istaba 14. sk.		Istaba 15. sk.		Istaba 16. sk.		Istaba 17. sk.		Istaba 18. sk.		Istaba 19. sk.																																																																					
				pataļņu paskirnis	Kam naudojama		gyven- kambertu plotas	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.				namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.		namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.	namd. negyva.																																																																
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
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
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
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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20																																																																																

KANCELIARI

Direktorius sekretore
Jurgita Lesevičienė
2011-06-06

2011-06-06

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	2	2	57	a. sh. 03	tuuletus	0.83								0.83				
			58	"	"	0.77								0.77				
			59	"	"	0.72								0.72				
			60	"	"	0.77								0.77				
			61	"	koridoris	5.38								5.38				
	3		62	"	"	139.60								139.60				
			63	"	praunyle	4.39								4.39				
			64	"	koridoris	6.07								6.07				
			65	"	tuuletus	0.68								0.68				
			66	"	"	0.68								0.68				
			67	"	"	0.68								0.68				
			68	"	"	0.63								0.63				
			69	"	"	1.10								1.10				
			70	"	kabineetis	49.76								49.76				
			71	"	"	24.66								24.66				
			72	"	"	30.21								30.21				
			73	"	"	18.02								18.02				
			74	"	"	52.49								52.49				
			75	"	"	47.68								47.68				
			76	"	"	50.38								50.38				
			77	"	"	49.63								49.63				
			78	"	"	49.47								49.47				
			79	"	"	59.24								59.24				
			80	"	"	13.52								13.52				

37197

75

reco
licia
o

961-5000

961-5000

Direktoriaus sekretorė
Jurgita Lesevičienė
204-06-06

Index

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

...man 9 d.

Katibuders. 961 — 50 000

Direktorāus sekretore
Jurgita Lesevičienė
2011-06-02

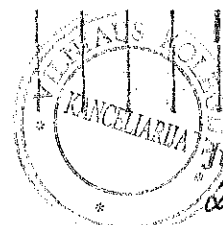
Pastatų vidaus plotų ekspikacija

et. 01

Inventoris Nr.

Miestas	Kvartalas	Sklypas

1	2	3	4	5	Gyvenamasis				Išlaiga		tame skaituje		tame skaituje		tame skaituje		19	20
					pagrind. plotas	gyvenam. plotas	namų ir gyvenam. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas	pagrind. plotas		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
48.10.12			1	1	48.10.12	444								444				
			2	2	-	846							5015	846				
			3	3	-	5015								751				
			4	4	-	751								153				
			5	5	-	153							5015	2164				
						7119								308				
			6	6	-	308								1958				
			7	7	-	1958								2858				
			8	8	-	2858								5124				
			9	9	-	5124								1167				
			10	10	-	1167								1167				
			11	11	-	1167									3118			
			12	12	-	3118									3588			
			13	13	-	3588									530			
			14	14	-	530									3039			
			15	15	-	3039									970			
			16	16	-	970									465			



Direktorius sekretorė
 Jurgita Lesevičienė
 2011-06-06

ka...men/20.

10-11-68

Paul

1933 m. La.
 Readers. 961—50 000

Direktoriaus sekretorė
Jungita Lesevičienė
2011-06-06

204-016-06