



UAB „TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS“

**NEKILNOJAMOJO TURTO, BUTO/PATALPOS – BENRABUČIO PATALPŲ,
ADRESU VILNIUS, STUDENTŲ G. 45-3,**

**VERTINIMO ATASKAITA
NR.: 2002/01 PSL. 86**

Kaunas, 2020 m.

TECHNINĖ UŽDUOTIS

Nustatyti nekilnojamojo turto (bendrabočio patalpų) rinkos vertę.

Techninės užduoties sudarymo data: 2020-01-31 ir vieta: Draugystės g. 19A, LT-51231 Kaunas

Užsakovas: Vytauto Didžiojo universitetas, įm. k.: 111950396, adresas: K. Donelaičio g. 58, LT-44248 Kaunas, atstovaujamas administracijos direktoriaus Jono Okunio, veikiančio pagal universiteto rektoriaus 2017-05-03 įsakymą Nr. 162. Kontaktiniai duomenys: tel.: +37037222739, +37069382469; el. paštas: info@vdu.lt.

Turto savininkas: vertinamas turtas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a. k.: 111105555, turto patikėjimo teise – Vytauto Didžiojo universitetui, įm. k. 111950396.

Vykdytojas: UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“, įm. k.: 135628329, adresas Draugystės g. 19A, LT-51231 Kaunas, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Kontaktiniai duomenys: +37061772343, el. paštas: tvtc19@gmail.com. Įrašymo į išorės turto ir verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000069. Ataskaitą surašė nekilnojamojo turto vertintojas **Vytautas Peseckis** (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. 000075), turto vertintojo asistentė **Živilė Tamulytė** (nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000191). Ataskaitą tvirtino UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ direktorius **Aurimas Chmieliauskas**.

Vertinamas turtas: butas/patalpa – bendrabočio patalpos (un. Nr. 4400-4377-0332:9004), adresu Vilnius, Studentų g. 45-3.

Turto vertinimo tikslas: Turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Turto vertinimo atvejis: Neprivalomas vertinimas, kai to pageidauja užsakovas.

Sutarties data: 2020-01-31.

Darbo atlikimo terminas: 2020-01-31 – 2020-02-12.

Turto apžiūrėjimo data: 2020-01-31.

Vertinamo turto vertės nustatymo data: 2020-01-31.

Turto vertinimo ataskaitos surašymo data: 2020-02-11.

Su užsakovu suderinti metodai: lyginamasis metodas.

Vertindamas turtą, vertintojas naudojosi:

VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija;

Kadastro bylos kopija;

Kita vertinimui reikalinga medžiaga.

Vertinimo sąlygos ir prielaidos:

Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, darant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių apsunkinimų;

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl turto vertės nustatymo nebuvo;

Turtas vertinamas kaip jį sudarančių, galimai atskirų objektų suma. Vertinamo turto paskirstymas į jį sudarančius objektus ir jų aprašymas nurodyti vertinimo atsakaitoje ir jos prieduose;

Vertinimas atliktas, remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais – nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašu (viešame registre įregistruotais duomenimis) ir kadastro dokumentų bylos kopija, vertintojas neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėjo turėti įtakos vertinamo objekto vertei.

Užsakovas:

Turto valdymo skyriaus
vadovas
Mindaugas Kasilauskas

Vykdytojas:

UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“
direktorius **Aurimas Chmieliauskas**

UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“
turto vertintojas **Vytautas Peseckis**

(nekilnojamojo turto vertintojo kvalif. pažymėjimo Nr. 000075)

UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“

turto vertintojo asistentė **Živilė Tamulytė**

(nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalif. pažymėjimas Nr. 000191)



TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

Nekilnojamojo turto ataskaitos Nr. 2002/01

Ataskaitos užsakovas	Vytauto Didžiojo universitetas, įm. k.: 111950396, adresas: K. Donelaičio g. 58, LT-44248 Kaunas, atstovaujamas administracijos direktoriaus Jono Okunio, veikiančio pagal universiteto rektoriaus 2017-05-03 įsakymą Nr. 162. Kontaktiniai duomenys: tel.: +37037222739, +37069382469; el. paštas: info@vdu.lt.
Vertinamo turto savininkas	Vertinamas turtas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a. k.: 111105555, turto patikėjimo teise – Vytauto Didžiojo universitetui, įm. k. 111950396.
Vertinamo turto valdymo forma	Nuosavybės teisė.
Vertinimo tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu.
Vertinimo atvejis	Neprivalomas vertinimas, kai to pageidauja užsakovas.
Vertės nustatymo data	2020-01-31
Vertinamo turto apžiūros data	2020-01-31
Ataskaitos surašymo data	2020-02-11
Vertinamas turtas (turto pavadinimas) ir adresas (buvimo vieta)	Butas/patalpa – bendrabučio patalpos (un. Nr. 4400-4377-0332:9004), adresu Vilnius, Studentų g. 45-3.

Pagrindiniai identifikaciniai duomenys

Turto pavadinimas	Aprašymas/pastabos	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Unikalus Nr.	Bendras plotas m ²	Pastato, kuriame yra patalpos, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane
Butas/patalpa – bendrabučio patalpos	Patalpos, plane žymėtos nuo 3-1 iki 3-202, nuo R-1 iki R-37	Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms)	4400-4377-0332:9004	3569,46 m ²	1096-5016-4011, 1N5p

Vertinimo metodai ir išvados

Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Metodas	Vertinimo data	Nustatyta rinkos vertė, Eur
Butas/patalpa – bendrabučio patalpos	4400-4377-0332:9004	Lyginamasis	2020-01-31	2 914 000

Vertinamo nekilnojamojo turto, buto/patalpos – bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9004), adresu Vilnius, Studentų g. 45-3, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2020-01-31), nustatyta lyginamuoju metodu, yra 2914000 Eur (Du milijonai devyni šimtai keturiolika tūkstančių Eurų).

Turto vertintojas

(nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.: 000075)

Vytautas Peseckis

Turto vertintojo asistentė

(nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr.: 000191)

Živilė Tamulytė

Direktorius

Aurimas Chmieliauskas

- Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, darant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neapstatytas ir neturi kitų teisinių apsunkinimų;
- Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl turto vertės nustatymo nebuvo;
- Turtas vertinamas kaip jį sudarančių, galimai atskirų objektų suma. Vertinamo turto paskirstymas į jį sudarančius objektus ir jų aprašymas nurodyti vertinimo atsakaitoje ir jos prieduose;
- Vertinimas atliktas, remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais – nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašu (viešame registre įregistruotais duomenimis) ir kadastro dokumentų bylos kopija, vertintojas neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėjo turėti įtakos vertinamo objekto vertei.



TURINYS

TECHNINĖ UŽDUOTIS.....	2
TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA	3
TURINYS	4
1. BENDROJI DALIS	5
1.1. Vertinimo užsakovas	5
1.2. Turto savininkas	5
1.3. Vertinimo objektas ir jo buvimo vieta	5
1.4. Vertinimo atvejis	5
1.5. Turto vertintojai	5
1.6. Vertinamo objekto nustatymo bei ataskaitos sudarymo datos ir pagrindai	5
1.7. Informacijos šaltiniai, metodologiniai šaltiniai	5
1.8. Turto vertinimo metodai ir metodų taikymo būdai	6
1.9. Maksimalus ir geriausias panaudojimas	7
1.10. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta	8
1.11. Turto vertinimas atliktas su šiomis prielaidomis	8
1.12. Turto vertintojo atsakomybės ribos ir ribojančios sąlygos	8
2. APRAŠOMOJI DALIS	9
2.1. Vertinamo objekto vietos charakteristika	9
2.2. Vertinamo turto teisinis režimas	9
2.3. Vertinamo turto aprašymas	9
2.4. Glausta turto rinkos apžvalga	10
2.4.1. Lietuvos ekonominės raidos scenarijus 2019-2022 m.	10
2.4.2. Glausta Vilniaus m. sav. nekilnojamojo turto rinkos apžvalga	11
2.4.3. Vilniaus būsto rinkos apžvalga 2019 m.	15
3. NEKILNOJAMO TURTO VERTINIMAS	17
3.1. Lyginamasis metodas	17
3.1.1 Vertinamo turto dalies, kurią sudaro kambariai, esantys II–V aukštuose, vertinimas lyginamuoju metodu	18
3.1.1 Vertinamo turto dalies, kurią sudaro rūšio patalpos, vertinimas lyginamuoju metodu	22
IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	27
P R I E D A I	28
APŽIŪROS AKTAS	29
Vertinamo turto fotofiksacija	30
Vietovės žemėlapiai	50
Vertinamo nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija	51
Pastato, kuriame yra vertinamas objektas, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija	53
Vertinamo nekilnojamojo turto kadastro bylos kopija	55
VĮ Registrų centras vertinimo modeliai lyginamuoju metodu (koeficientai ir grafikai)	72
VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentų aprašomųjų dalių modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikros	76
A Priedas	78
B Priedas	79
C Priedas	80
D Priedas	81
E Priedas	82
Įmonės kvalifikacijos pažymėjimo kopija	83
Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas	84
Vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas	85
Įmonės draudimo poliso kopija	86

1.BENDROJI DALIS

1.1.Vertinimo užsakovas

Vytauto Didžiojo universitetas, įm. k.: 111950396, adresas: K. Donelaičio g. 58, LT-44248 Kaunas, atstovaujamas administracijos direktoriaus Jono Okunio, veikiančio pagal universiteto rektoriaus 2017-05-03 įsakymą Nr. 162. Kontaktiniai duomenys: tel.: +37037222739, +37069382469; el. paštas: info@vdu.lt.

1.2. Turto savininkas

Vertinamas turtas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a. k.: 111105555, turto patikėjimo teise – Vytauto Didžiojo universitetui, įm. k. 111950396.

1.3. Vertinimo objektas ir jo buvimo vieta

Butas/patalpa – bendrabučio patalpos (un. Nr. 4400-4377-0332:9004), adresu Vilnius, Studentų g. 45-3.

1.4. Vertinimo atvejis

Turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu. Neprivalomas vertinimas, kai to pageidauja užsakovas.

1.5. Turto vertintojai

Darbą atliko ir įvertinimo ataskaitą parengė UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“, įm. k.: 135628329, adresas Draugystės g. 19A, LT-51231 Kaunas, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Kontaktiniai duomenys: +37061772343, el. paštas: tvtc19@gmail.com. Įrašymo į išorės turto ir verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000069. Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas Nr. PCAD 063003, draudikas – AAS „BTA Insurance Baltic Company“ atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva.

Ataskaitą surašė nekilnojamojo turto vertintojas **Vytautas Peseckis** (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. 000075), turto vertintojo asistentė **Živilė Tamulytė** (nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000191). Ataskaitą tvirtino UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ direktorius **Aurimas Chmieliauskas**.

1.6. Vertinamo objekto nustatymo bei ataskaitos sudarymo datos ir pagrindai

Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo data:	2020-01-31;
Vertinimo paslaugų sutarties pasirašymo data:	2020-01-31;
Ataskaitos surašymo data:	2020-02-11.

Apžiūrėjus turtą, surašytas turto apžiūros aktas (žr. prieduose) dalyvaujant užsakovo atstovui bei UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ turto vertintojo asistentei Živilei Tamulytei.

1.7. Informacijos šaltiniai, metodologiniai šaltiniai

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojo:

- vertinamo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija;
- vertinamo turto kadastro bylos duomenų kopija;
- savininko atstovo pateikta išsamia informacija apie vertinamą objektą;
- vertintojo sukaupta kompiuterine duomenų baze apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje;
- vertintojo atliktais natūriniais turto stebėjimais ir fotodokumentacija;
- teisiniais, metodologiniais šaltiniais bei literatūra.

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, suformavę vertintojo išvadas, yra:

- LR Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtina „Turto ir verslo vertinimo metodika“ (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2013-06-07).
- LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas 1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII-1202 Vilnius (Nr. XI-1497, 2011-06-22, Žin. 2011, Nr. 86-4139 (2011-07-13). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2017-06-28).
- LR Finansų ministro įsakymas Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo (2012 m. balandžio 27 d. Nr. 1K-160, Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2503).
- LR Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas (2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864). Žinios, 2000-09-06, Nr.: 74, Publ. Nr.: 2262; Žinios, 2000-09-13, Nr.: 77; Žinios, 2000-09-22, Nr.: 80; Žinios, 2000-09-29, Nr.: 82.

- LR asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo Nr. I-1374 pakeitimo įstatymas (Nr. XIII-1426, TAR, 2018-07-11, Nr. 11733 TAR, 2018-07-11, Nr. 11733).
- Tarptautiniai vertinimo standartai TVS 2020. TVS 2020 vertimo į lietuvių kalbą pirminė versija. Internetinė nuoroda: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/00-TVS-2020-LT2020-01-13.pdf>.
- Europos vertinimo standartai. 2016 m. Aštuntasis leidimas. The European Group of Valuers' Association. Belgium. 2016.
- LR Statybos įstatymas (1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240, Valstybės žinios, 1996-04-10, Nr. 32-788). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2020-01-01 – 2022-12-31).
- LR aplinkos ministro įsakymas Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo (2016 m. spalio 27 d., Nr. D1-713, TAR 2016-11-21, Nr. 27168). Galiojanti suvestinė redakcija (2018-01-01).
- LR aplinkos ministro įsakymas Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo (TAR, 2016-12-30, Nr. 30156). Galiojanti suvestinė redakcija (2019-11-01).
- Judzin F., Brigchem G. Enciklopedija finansovovo menedžmenta.- Moskva: RAGS-„Ekonomika“, 1998, 815p.
- E.Y. Tarasevič. Ocenka nedvizimosti. – Sankt Peterburg: „Baltika“, 1997, 433 p.
- H.S. Harisson. Ocenka nedvizimosti. – Moskva: 1994, 231 p.

Šaltiniai, kuriais remtasi atliekant turto vertinimą, analizuojant Lietuvos makroekonomikos būklę, rinkos duomenis, informaciją apie vertinamą turtą:

- LR Ūkio Ministerijos internetinė svetainė. Prieiga per internetą: www.ukmin.lrv.lt;
- LR Finansų Ministerijos internetinė svetainė. Prieiga per internetą: www.finmin.lrv.lt;
- Lietuvos statistikos departamento prie LR Vyriausybės interneto svetainė. Prieiga per internetą: www.stat.gov.lt;
- Valstybės įmonės Registrų centras svetainė. Prieiga per internetą: www.registrucentras.lt;
- UAB „Inreal“ rinkos apžvalgos. Prieiga per internetą: www.inreal.lt/nekilnojamas-turtas/lt/rinkos-apzvalgos;
- UAB „Ober-haus“ rinkos apžvalgos. Prieiga per internetą: www.ober-haus.lt/rinkos-apzvalgos/;
- UAB „Inreal“ rinkos apžvalgos. Prieiga per internetą: <https://www.inreal.lt/nt-rinkos-tyrimai/rinkos-apzvalgos>;
- Interaktyvus žemėlapis: www.maps.lt;
- Geoinformacinė svetainė: www.regia.lt.

1.8. Turto vertinimo metodai ir metodų taikymo būdai

Vertinimo užsakovui, turto savininkui ir tretiesiems asmenims svarbi vertinamo turto rinkos vertė, kuri priklauso nuo teisinių ir ekonominių sąlygų, sukuriančių galimybes turtą naudoti, juo disponuoti ir gauti pajamas bei pelną.

Tarptautiniai ir Europos vertinimo standartai numato, kad tokiais atvejais, kai vyksta pirkimai pardavimai ar pasikeitimai turtu (šiuo atveju vertinama nuosavybės teisės perleidimo tikslu), jeigu tai yra įmanoma, toks turtas turi būti vertinamas rinkos verte.

Turto vertinimo metodai pasirinkti bei vertinimo ataskaita parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka, prisilaikant Tarptautinių ir Europos turto vertinimo standartų nuostatų.

Nustatant vertinamo turto rinkos vertę, tiksliausia yra naudoti **lyginamąjį metodą**, kurio esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Kadangi vertinamas turtas, bendrabučio patalpos, yra gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties objektas, kurį vertintojas gali palyginti su rinkoje parduotais analogiškais ir/ar panašiais objektais, todėl šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas nustatant vertinamo turto vertę.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai – išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – 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. Vertinamas turtas – gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties objektas (bendrabučio tipo patalpos) – dažniausiai nėra tipinis tiesiogines pajamas nešantis turtas ir

investiciniais tikslais yra įsigyjamas retai. Vertinamas turtas galėtų būti išnuomotas dalimis (kambariais, atskiromis patalpomis), tačiau skaičiavimai pajamų metodu vertinamo turto rinkos vertei nustatyti nebūtų tikslūs dėl galimų nuomos grynujų pajamų ir numatomų išlaidų, susijusių su turto naudojimu, prognozavimo paklaidų, taip pat kapitalizavimo normos skaičiavimo netikslumų. Vertinamas turtas, atskiromis jį sudarančiomis dalimis (kambariais) laisvoje nekilnojamojo turto nuomos rinkoje sąlyginai paklausus, tačiau nuomos atvejai, fiksuojami VĮ Registrų centras duomenų bazėje, kelia abejonių dėl registruotų duomenų teisingumo (pastebimi ženklūs skirtumai tarp registruotų nuomos sandorių ir nuomos pasiūlos duomenų). Dauguma butų/patalpų nuomos sandorių, remiantis turto vertintojo turima informacija, neregistruojami VĮ Registrų centro duomenų bazėje, nes nuomos sandorių registracija VĮ Registrų centre nėra privaloma. Pasiūloje skelbiamų nuomojamų butų/kambarių, analogiškų ar panašių vertinamąjį turtą sudarančioms patalpoms (kambariams), nėra pakankamai, kad būtų galima nustatyti vertinamo turto ar jo atskiros dalies nuomos kainą. Dėl rinkos duomenų trūkumo vertinamo turto nuomos pajamų prognozavimas būtų netikslus. Apžiūros metu vertinamas turtas rinkos sąlygomis neišnuomotas, todėl neduoda rinkos konjunktūra pagrįstų nuomos pajamų. Dėl aukščiau minėtų priežasčių pajamų metodas vertinamo turto rinkos vertei nustatyti nepasirenkamas ir nėra taikomas.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojo nuomone, lyginamojo ir pajamų metodų taikymas, netaikant kitų vertės nustatymo metodų, t. y. išlaidų (kaštų) metodo, yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

Pagrindinės ataskaitoje naudojamos sąvokos

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti civilinių teisių objektu (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą). Pagal Tarptautinius apskaitos standartus (TAS) įmonės turtas yra pripažįstamas balanso ataskaitoje, kai yra tikėtina, kad įmonė būsimaisiais laikotarpiais iš turto gaus ekonominės naudos, ir turtas turi savikainą ar vertę, kuri gali būti patikimai išmatuota.

Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas) – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą, nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai¹.

Gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai – skirti gyventi įvairių socialinių grupių asmenims (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai ir pan.). Negyvenamosios paskirties patalpos gyvenamosios paskirties pastatuose turi būti atskirtos nuo kitos paskirties patalpų atitvaromis, turi turėti atskirus įėjimus ir atskirtas (atjungimo ventiliais, apskaitos prietaisais, sklendėmis ir pan.) inžinerines sistemas².

Turto arba verslo 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 metodikoje³.

Rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų⁴.

Lyginamasis metodas – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui⁵.

1.9. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Didžiausias ir geriausias turto panaudojimas yra tas, kuris maksimaliai padidina jo potencialą, kuris yra įmanomas, teisiškai leistinas ir finansiškai įvykdomas. Didžiausias ir geriausias panaudojimas gali būti tęsiant esamą turto naudojimą arba įgyvendinant alternatyvų panaudojimą. Tai lemia tai, kad rinkos dalyvis omenyje turės turtą nustatydamas kainą, kurią jis norėtų pasiūlyti⁶.

Nustatant geriausią naudojimą, reikia atsižvelgti:

a) norint nustatyti, ar naudojimas yra fiziškai įmanomas, reikės atsižvelgti į tai, ką dalyviai laikytų pagrįsta;

b) atsižvelgiant į teisinės galimybės reikalavimą, būtina atsižvelgti į bet kokius teisinius turto naudojimo apribojimus, pvz., miestų / teritorijų planavimo sprendiniai, taip pat į tikimybę, kad šie apribojimai pasikeis;

¹ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas

² LR aplinkos ministro įsakymas Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo

³ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas

⁴ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas

⁵ Turto ir verslo vertinimo metodika

⁶ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2020

c) reikalavimu, kad naudojimas būtų finansiškai pagrįstas, atsižvelgiama į tai, ar alternatyvus naudojimas, kuris yra fiziškai įmanomas ir teisiškai leistinas, sugeneruos pakankamą grąžą įprastam dalyviui, atsižvelgus į išlaidas, susijusias su konvertavimu į tą naudojimą, viršijančią esamo naudojimo grąžą.

Vertinamas turtas – gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties bendrabučio patalpos, esančios Vilniaus mieste, netoli nuo miesto centro, prie upės Nerios vingio, Žvėryno rajone – viename iš prestižiškiausių ir brangiausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų, kuriame vyrauja komercinės, visuomeninės ir gyvenamosios paskirties objektai. Tokia vertinamo turto vieta ir komplekso fiziniai parametrai (patalpos pritaikytos naudojimui pagal savo pagrindinę paskirtį), formuoja vertintojo nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas pagal jo šiuo metu esamą paskirtį būtų maksimalus ir geriausias turto panaudojimas.

Vertintojas pažymi, kad nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

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

1.9.1. Sąlygos ir aplinkybės lemiančios informacijos apie palyginamąjį objektą neprieinamumą (sąlygotos teisinių aktų draudimais (žr. 1.7. skyr. Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymais)).

1.9.2. Dėl minėto draudimo, vertintojas negalėjo apžiūrėti ir įvertinti palyginamųjų objektų išorės ir patalpų vidaus fizinės būklės. Todėl į palyginamųjų objektų būklę atsižvelgiama naudojant kitus kriterijus bei disponuojant kita turima informacija iš VĮ „Registru centras“ ir rinkoje pateikiama informacija.

1.9.3. Sąlygos ir aplinkybės, lemiančios vertinamo objekto valdymo (naudojimo, priežiūros (eksplotavimo)) atitikimą reikalavimams (žr. LR aplinkos ministro įsakymą, skyrius „Statinio techninės priežiūros organizavimas“, atsižvelgiant į vertinamų pastatų pobūdį). Pagal techninę užduotį pastato būklei nustatyti konstrukcijų ir inžinerinių sistemų ekspertizė nebuvo atliekama.

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

1.11. Turto vertinimas atliktas su šiomis prielaidomis

Šios ataskaitos autorius negali atsakyti už teisinius klausimus, atliktus netikslius matavimus, paslėptas ir nežinomas turtui įtakos turinčias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, aplinkosauginius aspektus, dėl kurių vertinamojo turto vertė galėtų būti didesnė ar mažesnė, negu nurodyta ataskaitoje. Tais atvejais, kai pastebimos įvairios problemos, susijusios su vertinamu turtu, apie tai nurodoma ataskaitoje.

Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma darant prielaidą, kad vertinamas turtas vertinimo dieną tenkino visus reikalavimus, t. y. jis buvo statomas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus (įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams), atitiko statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas vertinimo dieną privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę.

Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, darant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių ap sunkinimų.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl turto vertės nustatymo nebuvo.

Turtas vertinamas kaip jį sudarančių, galimai atskirų objektų suma. Vertinamo turto paskirstymas į jį sudarančius objektus ir jų aprašymas nurodyti vertinimo ataskaitoje ir jos prieduose.

Vertinimas atliktas, remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais – nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašu (viešame registre įregistruotais duomenimis) ir kadastro dokumentų bylos kopija, vertintojas neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėjo turėti įtakos vertinamo objekto vertei.

1.12. Turto vertintojo atsakomybės ribos ir ribojančios sąlygos

Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš įvairių šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos pastangos kiek įmanoma užtikrinti šios informacijos autentiškumą.

Vertinimas yra nepriklausomas, nes nėra jokių interesų į vertinamą turtą. Vertintojas pažymi, kad su užsakovu neturi turtinių ar giminystės ryšių, nepriklauso nuo komercinių ir asmeninių suvaržymų, todėl vertinimas nešališkas, o ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos. Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei.

Vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

2. APRAŠOMOJI DALIS

2.1. Vertinamo objekto vietos charakteristika

Vertinamas turtas yra Vilniaus miesto dalyje, nuo centro nutolusioje šiek tiek į vakarus, kvartale, ribojamame Upės, Saltoniškių, Geležinio Vilko ir T. Narbuto gatvių, kuriame vyrauja komercinės, visuomeninės ir gyvenamosios paskirties objektai. Patogus privažiavimas prie objekto asfaltuota Studentų gatve. Už maždaug 150 m nuo pastato, kuriame yra vertinamos patalpos, teka Neries upė, netoli miesto centras.

Vertinamas turtas yra 57.15 verčių zonoje, viename iš seniausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų – Žvėryne, išsidėsčiusiame Neries upės vingyje, apsupto miškų. Žvėryno rajonas nuo pokario laikų žinomas kaip gyvenamas. Šis rajonas su apribojimais (centrinė jo dalis yra saugoma kultūros vertybė) intensyviai urbanizuojamas iki šiol – statomi prabangūs mažabučiai individualūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai, verslo objektai, užsienio ambasados, parduotuvės, rekonstruojami mediniai pastatai. Teritorijoje yra Vilniaus Žvėryno gimnazija, Vilniaus kolegija, vaikų darželiai, ir kt. Tai vienas iš prestižiškiausių ir brangiausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų, pasižymintis labai aukštomis viso nekilnojamojo turto kainomis.

Vietovė, kurioje yra vertinamas turtas, visiškai urbanizuota ir išvystyta.

2.2. Vertinamo turto teisinis režimas

Remiantis Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu 2020-01-30 registro įrašo Nr. 44/2086348, vertinamas nekilnojamas turtas, butas/patalpa – bendrabučio patalpos (un. Nr. 4400-4377-0332:9004), adresu Vilnius, Studentų g. 45-3: nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a. k.: 111105555, įregistravimo pagrindas: 1992-11-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 1101p; 2018-08-03 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. STL-18-1768, įrašas galioja nuo 2018-09-19; turto patikėjimo teise priklauso Vytauto Didžiojo universitetui, įm. k. 111950396, įregistravimo pagrindas: 2018-12-27 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1354; 2019-02-01 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-49, įrašas galioja nuo 2019-02-11.

Kita informacija prieduose.

2.3. Vertinamo turto aprašymas

Remiantis 2020-01-30 VI Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu Nr. 44/2086348: vertinamo buto/patalpo – bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9004), pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms); aprašymas/pastabos – patalpos, plane žymėtos nuo 3-1 iki 3-202, nuo R-1 iki R-37; pastato, kuriame yra patalpa, un. Nr. ir pažymėjimas plane – 1096-5016-4011, 1N5p; statybos pradžios/pabaigos metai – 1965; statusas – suformuotas padalijus daiktą; daikto istorinė kilmė – gautas atidalijus daiktą, unikalus daikto numeris 1096-5016-4011:0003; baigtumo procentas – 100%; kambarių skaičius – 120; aukštas – 1; rūšys – yra; šildymas – centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų; vandentiekis – komunalinis vandentiekis; nuotekų šalinimas – komunalinis nuotekų šalinimas; dujos – gamtinės; viryklė – dujinė; bendras plotas – 3569,46 kv. m; naudingas plotas – 2911,57 kv. m; gyvenamasis plotas – 2099,03 kv. m; rūšių (pusrūšių) plotas – 657,89 kv. m; kadastro duomenų nustatymo data – 2016-10-14.

Remiantis Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylos duomenimis (kadastro duomenų nustatymo data 2016-10-14), apžiūra ir 2020-02-05 VI Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais Nr. 10/212969 ir Nr. 44/2086348: pastato, kuriame yra bendrabučio patalpos, pamatai – betonas; sienos – plytos; pertvaros – plytos; stogo konstrukcija – sutapdintas; stogo danga – ruberoidas; perdangos – gelžbetonis; grindys – betonas; langai – plastikiniai; įėjimo į pastatą durys – plastikinės su stiklu; karštas vanduo – yra, išorės apdaila – tinkas/dažai/profiluoti lakštai; laiptai – betoniniai; II – V aukštuose yra po du bendro naudojimo balkonai.

Vertinamas bendrabučio patalpas iš viso sudaro 239 patalpos (bendras plotas – 3569,46 kv. m), iš jų: I aukšte – 3 tambūrai, 1 vestibulis, 1 kabinetas (I aukšto bendras plotas – 64,34 kv. m); II aukšte – 49 patalpos: 28 kambariai; 2 virtuvės patalpos; 5 koridoriai; 4 pagalbinės patalpos; 10 san. mazgų (II aukšto bendras plotas – 710,23 kv. m); III aukšte – 50 patalpų: 28 kambariai; 2 virtuvės patalpos; 5 koridoriai; 5 pagalbinės patalpos; 10 san. mazgų (III aukšto bendras plotas – 710,65 kv. m); IV aukšte – 49 patalpos: 28 kambariai; 2 virtuvės patalpos; 5 koridoriai; 4 pagalbinės patalpos; 10 san. mazgų (IV aukšto bendras plotas – 713,61 kv. m); V aukšte – 49 patalpos: 28 kambariai; 2 virtuvės patalpos; 5 koridoriai; 4 pagalbinės patalpos; 10 san. mazgų (V aukšto bendras plotas – 712,74 kv. m); rūsyje – 37 patalpos: 3 dušo patalpos; 4 kabinetai; 1 kambarys; 9 koridoriai; 2 pagalbinės patalpos; 1 pirtis; 2 salės; 5 san. mazgai; 9 sandėliai; 1 šiluminis mazgas (rūsio bendras plotas – 657,89 kv. m).

Apžiūros dieną (žr. prieduose esančias nuotraukas): vertinamų bendrabučio patalpų **vida**us apdaila **kambariuose:** sienos – tapetai; lubos – dažai; grindys – linoleumas; **vida**us apdaila **virtuvėse, koridoriuose, san. mazguose ir pagalbinėse patalpose:** sienos – dažai/plytelės; lubos – dažai; grindys – plytelės; **vida**us apdaila **rūsio patalpose:** sienos – dažai/be apdailos; lubos – dažai/be apdailos; grindys – betonas/linoleumas/kiliminė danga; **vida**us apdaila **rūsio patalpose (dušo patalpos, tualetai):** sienos – plytelės; lubos – plastikinės lentelės; grindys – plytelės; **vyraujanti vida**us apdaila **rūsio patalpose (aikido mokyklos patalpos):** sienos – dažai/plastikinės lentelės/plytelės; lubos – dažai/plastikinės lentelės; grindys – medinės dažytos lentos/plytelės/linoleumas/kiliminė danga.

Vertintojo nuomone, **vertinamų bendrabučio patalpų** būklė gera, patalpų išorė ir vidus atrodo tvarkingi, prižiūrėti.

2.4. Glausta turto rinkos apžvalga

Turto rinkos apžvalga pateikiama siekiant apibrėžti ekonominių, socialinių, teisinių ir kitų šalyje vykstančių pokyčių įtaką turto rinkai, jos kitimo tendencijoms, veiksniams įtakojantiems turto vertę rinkoje ir tuo pačiu labiau pagrįsti vertinamo turto rinkos vertę. Apžvalgoje panaudota Statistikos departamento, Lietuvos banko, Ūkio ir Finansų ministerijų, nekilnojamojo turto paslaugų įmonių – UAB „Inreal“ ir UAB „Oberhaus“ tinklapiuose pateikiama informacija.

2.4.1. Lietuvos ekonominės raidos scenarijus 2019-2022 m.⁷

Vidutiniu laikotarpiu turėtų tęstis nuosaikus Lietuvos ekonomikos augimas – 2020 m. BVP pokytis turėtų sudaryti 2,4 proc., o 2021–2022 m. stabilizuotis ties 2,3 procento.

Gera namų ūkių finansinė padėtis skatino vidaus vartojimą, kuris buvo esminis pirmojo pusmečio ekonominio aktyvumo veiksnys (lėmė daugiau nei pusę pirmojo pusmečio BVP augimo). Optimistiniai vartotojų lūkesčiai ir istoriškai geriausios būsto įperkamumo galimybės sąlygojo sparčiai augančias investicijas į būstą. Investicinį procesą taip pat skatino tiek tiesioginių užsienio investicijų bei Europos Sąjungos (ES) finansinės paramos lėšomis vykdomi projektai, tiek racionalaus verslo siekis pabrangus darbo jėgai išlaikyti pelningumą ir neprarasti konkurencingumo investuojant į našumą didinančias priemones. Pirmąjį pusmetį 8,2 proc. augusios investicijos lėmė apie trečdalį BVP augimo. Lietuvos užsienio prekyba pirmąjį pusmetį išliko aktyvi – realus prekių ir paslaugų eksportas išaugo 6,6 proc., importas – 5 proc. Suprastėjusios prielaidos dėl globalios ekonomikos perspektyvų ir jau kelis mėnesius iš eilės blogėjantys Lietuvos verslo lūkesčiai rodo, kad antrąjį 2019 m. pusmetį ekonomikos aktyvumas turėtų sulėtėti.

Šio scenarijaus sudarymo metu išorės aplinka išliko nestabili, o neapibrėžtumas dėl pasaulio ekonomikos perspektyvų ir politinių sprendimų dėl tarptautinės prekybos ir Brexit neišnyko. Nors naujausiose tarptautinių institucijų prognozėse nekeičiama nuostata, kad globali ekonomika 2020 m. turėtų atsigauti, šis numatomas atsigavimas trapus, paremtas prielaidomis, kad įtampa tarptautinės prekybos srityje nestiprės ir bus išvengta chaotiško Brexit.

Vidaus paklausa vidutiniu laikotarpiu turėtų išlikti esminiu Lietuvos ekonomikos varikliu. Ją skatins Vyriausybės sprendimai, susiję su gyventojų pajamų didinimu bei paskatų investuoti stiprinimu, tiesioginių užsienio investicijų ir ES finansinės paramos lėšomis finansuojamų investicijų projektų įgyvendinimas. Scenarijus parengtas darant prielaidą, kad siekdami optimizuoti pelnus Lietuvos verslininkai turėtų tęsti investicijas į veiklos automatizavimą, technologinį atsinaujinimą, inovacijas ir kitas veiklos efektyvumą ir darbo našumą didinančias priemones.

Padėtis darbo rinkoje darbuotojams išliks palanki visą vidutinį laikotarpį. Nors pastaruoju metu pagerėjo migracijos tendencijos – per pirmuosius septynis 2019 m. mėnesius į Lietuvą atvyko daugiau gyventojų nei išvyko iš šalies, dėl natūralios gyventojų kaitos darbingo amžiaus gyventojų skaičius šalyje mažės visą vidutinį laikotarpį, todėl darbdavių konkurencija dėl kvalifikuotų 4 darbuotojų turėtų išlikti. Vis dėlto atvykusieji į šalį gyventojai padidino darbo jėgos pasiūlą ir sumažino pastaraisiais metais susiformavusią įtampą darbo rinkoje bei sudarė sąlygas tvariau augti darbo užmokesčiui privačiame sektoriuje. Vidutiniu laikotarpiu darbo užmokesčio pokyčius šalies ūkyje iš esmės lems Vyriausybės vykdoma viešojo sektoriaus darbo užmokesčio politika, sprendimai dėl MMA dydžio ir verslo siekis pritraukti ir išlaikyti kvalifikuotus darbuotojus.

Energinių prekių kainų svyravimai ir tebevykstantis paslaugų kainų konvergencijos procesas vidutiniu laikotarpiu išliks esminiais infliacijos raidą lemiančiais veiksniais. Scenarijuje numatoma, kad vidutinė metinė infliacija kasmet nuosaikiai mažės, o gyventojų pajamos vidutiniu laikotarpiu augs sparčiau nei kainos, todėl namų ūkių perkamoji galia vidutiniu laikotarpiu išliks stipri.

⁷ Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt/lt/aktualus-valstybes-finansu-duomenys/ekonominės-raidos-scenarijus> (LR Finansų ministerijos parengtas leidinys „Lietuvos ekonominės raidos scenarijus 2019-2022 m.)

Lietuvos eksportuotojų laukia iššūkiai – jiems vidutiniu laikotarpiu teks taikytis prie kintančių ekonominių aplinkybių, tęsti investicijas siekiant didinti konkurencingumą, valdyti valiutų riziką, priimti sprendimus, mažinančius gamybos sąnaudas ir didinančius veiklos efektyvumą, diversifikuoti eksporto rinkas.

Kainų rodikliai

1 lentelė

Rodiklio pavadinimas	2018	2019	2020	2021	2022
	pokytis, procentais				
1. BVP defliatorius	3,4	2,3	2,2	2,1	2,0
2. Namų ūkių vartojimo išlaidų defliatorius	2,4	2,2	2,2	2,1	2,0
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	5,5	5,1	4,0	4,0	4,0
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	0,8	1,3	1,3	1,3	1,3
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	3,6	-0,2	1,2	1,2	1,2
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	4,6	-1,2	1,3	1,3	1,3
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	2,5	2,2	2,2	2,1	2,0

Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt>

Pagrindiniai makroekonominiai rodikliai

2 lentelė

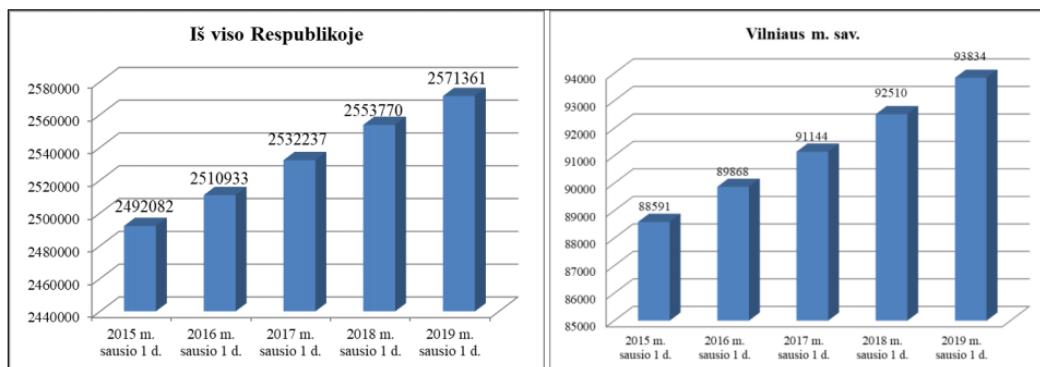
Rodiklio pavadinimas	ESS 2010 kodas	2018	2019	2020	2021	2022
1. Bendrojo vidaus produkto (toliau – BVP) palyginamosiomis kainomis pokytis, procentais	B1*g	3,4	2,6	2,4	2,3	2,3
2. BVP palyginamosiomis kainomis, mln. Eur	B1*g	37199,0	38182,4	39110,4	40018,8	40932,2
3. BVP to meto kainomis pokytis, procentais	B1*g	7,0	5,0	4,7	4,5	4,4
4. BVP to meto kainomis, mln. Eur	B1*g	45133,6	47369,1	49609,0	51843,4	54113,3
5. Darbo našumo (BVP palyginamosiomis kainomis vienam užimtam gyventojui) pokytis, procentais		2,4	2,1	2,3	2,4	2,5
BVP palyginamosiomis kainomis sudedamųjų dalių pokytis, procentais						
6. Namų ūkių vartojimo išlaidos	P.3	3,9	3,9	3,8	3,5	3,5
7. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos	P.3	0,6	0,9	0,5	0,4	0,4
8. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas	P.51	6,5	5,5	4,9	4,0	4,0
9. Prekių ir paslaugų eksportas	P.6	4,9	4,1	4,4	4,3	4,3
10. Prekių ir paslaugų importas	P.7	4,3	5,0	4,8	4,5	4,5

Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt>

2.4.2. Glausta Vilniaus m. sav. nekilnojamojo turto rinkos apžvalga⁸

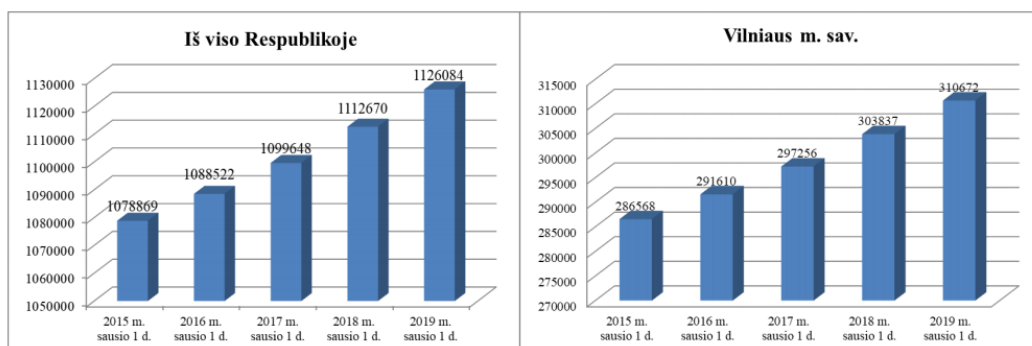
Registru centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (1 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 2571361 pastatas, tai yra 17591 pastatų (0,69 proc.) daugiau nei prieš metus ir 79279 pastatais (3,18 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 17591 pastatas (0,69 proc.) fiksuojamas 2019 m. sausio 1 d., didžiausias – 21533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.

⁸Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=54&dir=masvert_publikavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_54&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf



1 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika⁹

Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2019-01-01 Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 93834 pastatai, tai yra 1324 pastatais (1,43 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. ir 5243 pastatais (5,92 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Pastatų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2016 metų pradžioje – 1277 pastatais daugiau nei prieš metus, 2017 m. – 1276 pastatais, 2018 m. – 1366 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. Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1126084 patalpos, tai yra 13414 patalpų (1,21 proc.) daugiau nei prieš metus ir 47215 patalpų (4,38 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 9653 patalpos (0,89 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 13414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

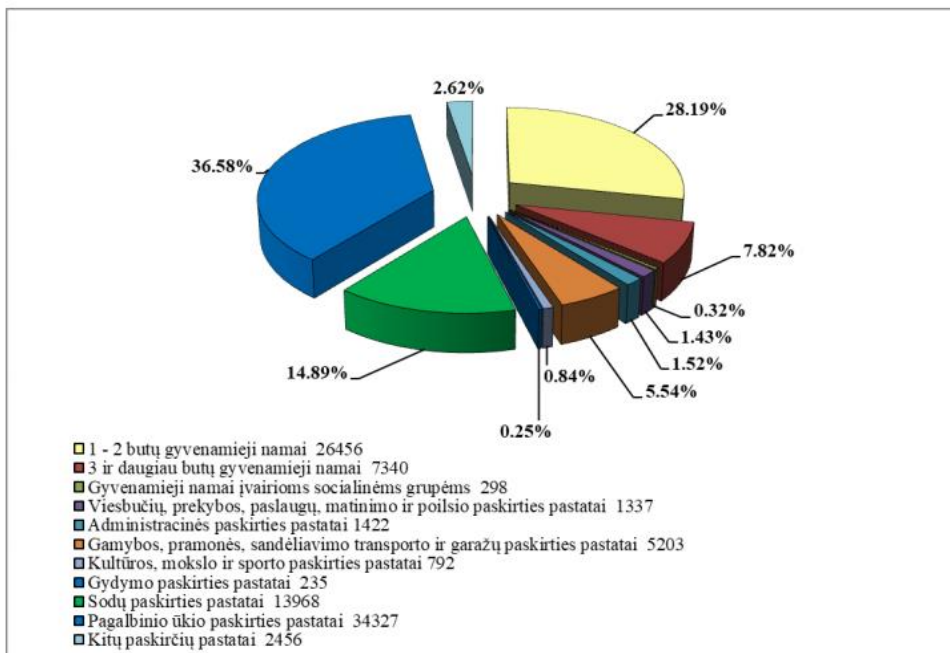


2 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁰

Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. įregistruotos 310672 patalpos, tai yra 6835 patalpomis (2,25 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2016 metų pradžioje – 5042 patalpomis daugiau nei prieš metus, 2017 m. – 5646, 2018 m. – 6581.

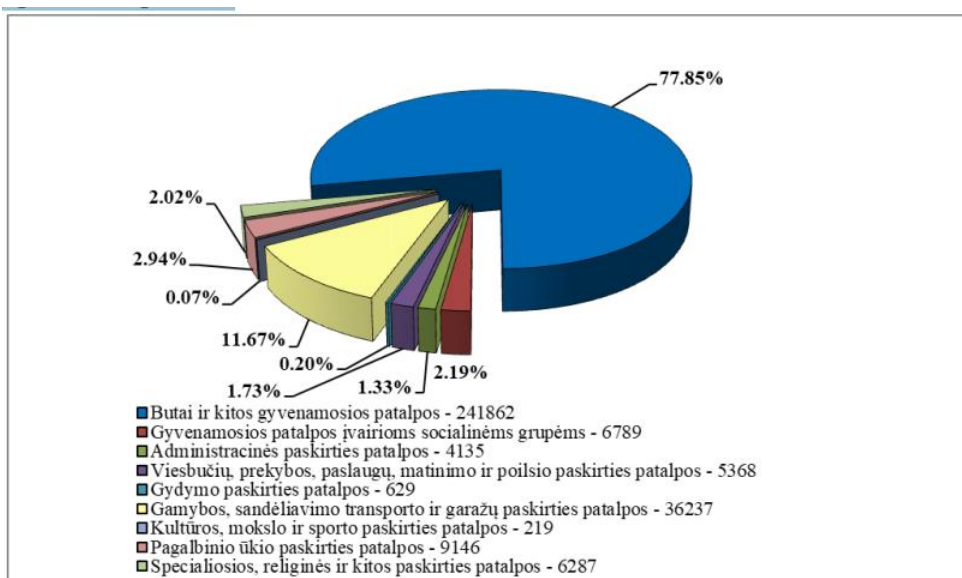
⁹ Šaltinis: Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr/stat_start>.

¹⁰ Šaltinis: Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr/stat_start>.



3 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.¹¹

Vilniaus miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 34327 (tai sudaro 36,58 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), 1-2 butų gyvenamųjų namų – 26456 (28,19 proc.), sodų paskirties pastatų – 13968 (14,89 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 7340 (7,82 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 5203 (5,54 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1422 (1,52 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1337 (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 – 2311, kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 145.



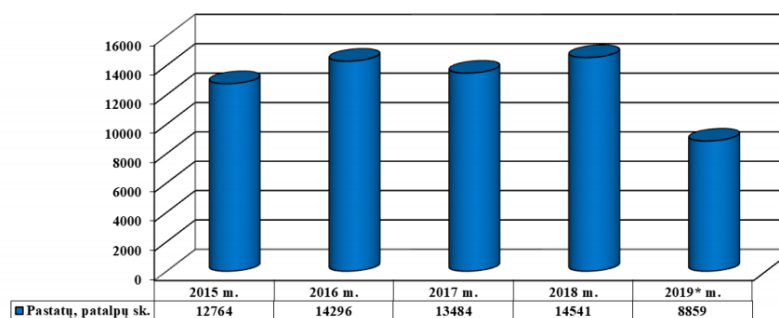
4 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.¹²

Vilniaus miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamosios paskirties patalpų – 241862 (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

¹¹ Šaltinis: Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr/stat_start>.

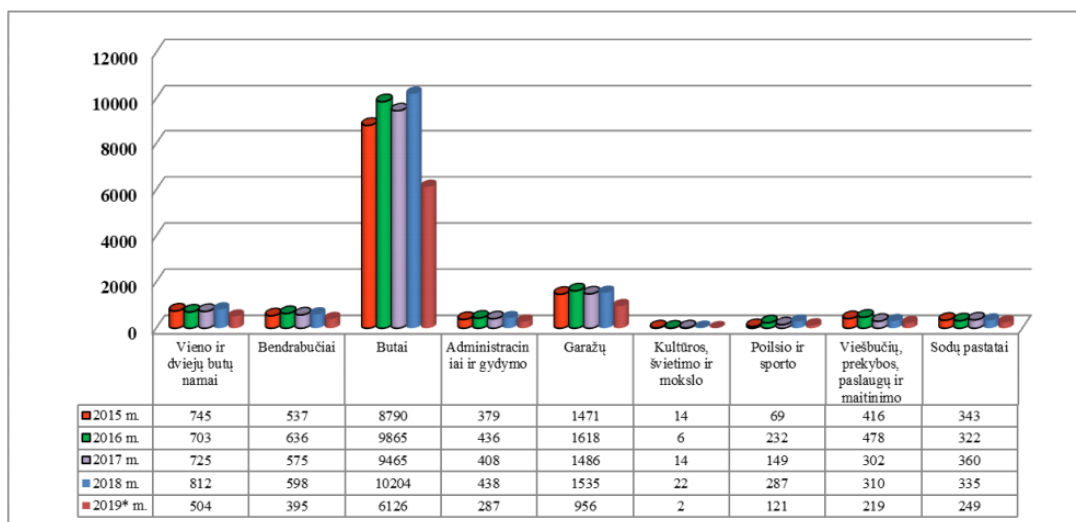
¹² Šaltinis: Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr/stat_start>.

36237 (11,67 proc.), gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 6789 (2,19 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 9146 (2,94 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 5368 (1,73 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – 6287 (2,02 proc.), administracinės paskirties patalpų – 4 135 (1,33 proc.), gydymo paskirties patalpų – 629 (0,20 proc.).



5 pav. 2015–2019* Vilniaus m. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**¹³

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 lyginamas.



6 pav. 2015–2019* m. Vilniaus m. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirties grupes¹⁴

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo butų ir garažų rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai. Daugiausia butų parduota 2018 m. – 10204, tai sudarė 69,01 proc. visų 2016 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2015 m. parduoti 8790 butai, 2017 m. – 9465, 2018 m. – 10204. Garažų rinka aktyviausia buvo 2016 m. – parduota 1618 objektų, 2015 m. – 1471, 2017 m. – 1486, 2018 m. – 1535. 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.

¹³ Šaltinis: Registrų centras. Vilnius, 2019. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.

¹⁴ Šaltinis: Registrų centras. Vilnius, 2019. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

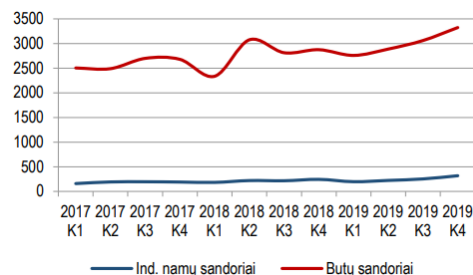
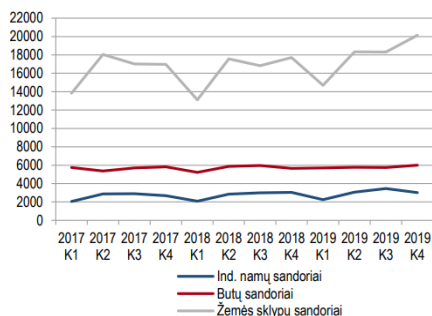
* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.

2.4.3. Vilniaus būsto rinkos apžvalga 2019 m.¹⁵

2019 metais Lietuvos nekilnojamojo turto (NT) rinka buvo rekordiškai aktyvi – sudarytas didžiausias per 10 metų būsto sandorių skaičius. Fiksuotas nuosaikus registruotų butų, individualių namų/kotedžų bei žemės sklypų sandorių augimas. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2019 metus Lietuvoje sudaryta 35 040 (4,0 proc. daugiau) butų, 11 809 (7,8 proc. daugiau) individualių namų/kotedžų bei 71 469 (9,6 proc. daugiau) sklypų pirkimo-pardavimo sandorių, lyginant su 2018 metais.

2019 metais sostinės NT rinka buvo ypatingai aktyvi – sudaryta rekordiškai daug tiek butų, tiek individualių namų/kotedžų sandorių. VĮ Registrų centro duomenimis per 2019 metus Vilniuje sudaryta 12 032 (8 proc. daugiau) butų, ir 991 (14,8 proc. daugiau) individualių namų/kotedžų sandorių lyginant su 2018 metais. Augantis individualių namų/kotedžų sandorių skaičius rodo, kad sostinės pirkėjų dėmesio vis dažniau sulaukia ir kotedžai, kurie sąlyginai nėra toli nuo miesto centro, tačiau turi individualaus namo privalumų ir tampa alternatyva renkantis būstą. Remiantis VĮ Registrų centro duomenimis, auga ne tik parduotų namų, bet ir statomų sau individualių namų skaičius.

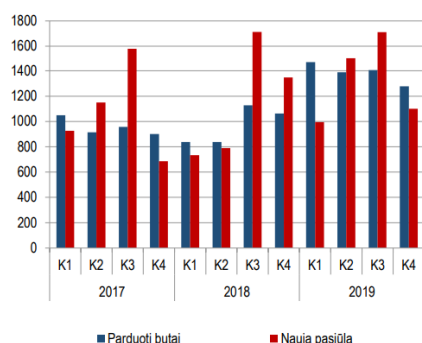


7 pav. Butų, ind. namų ir žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)¹⁶

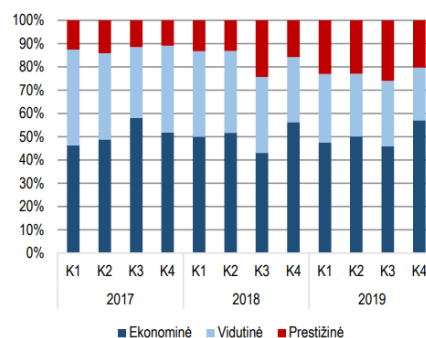
8 pav. Butų ir individualių namų/kotedžų sandoriai Vilniuje (vnt.)¹⁷

2019 metų pirminė rinka nuo pat metų pradžios pasižymėjo ypatingai dideliu aktyvumu. Per 2019 metus Vilniuje susitarta dėl 5540 naujų butų, o tai – net 43,3 proc. daugiau, lyginant su 2018 metais. Tam įtakos turėjo nemažėjantys ir vis dar labai pozityvūs gyventojų lūkesčiai, didėjantis gyventojų skaičius bei augantys atlyginimai, kurie palankaus kreditavimo aplinkoje leidžia vis platesniam ratui gyventojų įsigyti nuosavą būstą. Didelė dalis žmonių NT vertina kaip geriausią ir suprantamiausią investiciją, ypač kai obligacijos – tipinė saugios investicijos forma – duoda beveik nulinę arba netgi neigiamą grąžą. Kitos, didesnės grąžos investicijos, daugumai atrodo nesuprantamos arba labai rizikingos.

Itin didelis pirkėjų aktyvumas lėmė ir gerokai aktyvesnius statytojų veiksmus. NT plėtotojai didino statybų apimtį ir per 2019 metus pirkėjams naujai buvo pasiūlyta apie 5300 butų – 15,8 proc. daugiau, lyginant su 2018 metais. Pastebimas pasiūlos sumažėjimas paskutinį ketvirtį yra sezoninis ir kartojasi kasmet. Pirkėjų dėmesį vėl traukia ekonominės klasės būstas, kadangi skirtumai tarp ekonominio ir vidutinio būstų kokybės po truputį mažėja, dėl augančių naujų energinio naudingumo reikalavimų. Tuo tarpu prestižinio būsto segmente stebimas pasiūlos perteklius. Pirminėje rinkoje apie trečdalį pasiūlos sudaro prestižinis būstas, o pardavimai – tik apie ketvirtadalį.



9 pav. Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)¹⁸



10 pav. Butų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)¹⁹

¹⁵Šaltinis: https://www.inreal.lt/file/1/6/7/9/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2019-2020%2CINREAL-Siauliu-bankas-COBALT_2020-01-30_compressed.pdf

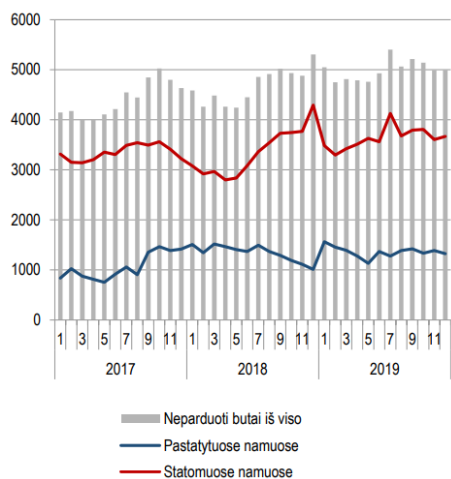
¹⁶Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2020-01 duomenys.

¹⁷Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2020-01 duomenys.

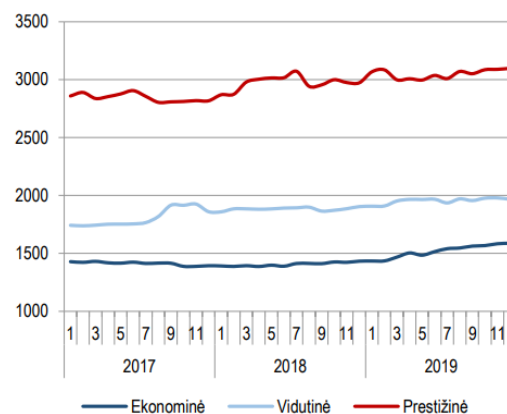
¹⁸Šaltinis: INREAL.

¹⁹Šaltinis: INREAL.

2019 metais paklausai viršijus pasiūlą, bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų skaičius sostinėje sumažėjo iki 4996 vnt. metų pabaigoje. Iš jų tik ketvirtadalis yra pastatytuose namuose. Kita dalis – projektuose, kurie šiuo metu yra statomi arba dar tik planuojami pradėti, tačiau jau siūlomi viešai. Dėl ypatingai aktyvių pirkėjų veiksmų INREAL skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis nuo 1,4 reikšmės 2018 metų pabaigoje pagerėjo iki 0,9 2019-ųjų viduryje. Tokia likvidumo rodiklio reikšmė rodo, kad nesikeičiant esamai pasiūlai ir paklausai visus naujus būstus galima parduoti per maždaug 11 mėnesių ir gali paskatinti NT plėtotojus imtis didesnio skaičiaus naujų projektų. Vis dėl to, rinkos aktyvumui sumažėjus vystytojai gali susidurti su prastėjančio likvidumo problema.

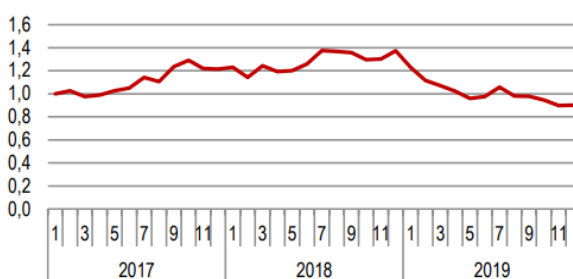


11 pav. Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)²⁰



12 pav. Vidutinės butų kainos pagal klases Vilniuje (EUR/ kv. m)²¹

2019 metais Vilniuje naujos statybos butų pasiūlos nuosaikūs kainų augimas buvo fiksuojamas visuose segmentuose. Nuo metų pradžios ekonominio segmento būsto kainos paaugo apie 10,8 proc. ir šiuo metu siekia apie 1588 EUR/kv. m. Vidutinės klasės butų pasiūlos kaina nuo metų pradžios ūgtelėjo apie 3,3 proc. ir siekia apie 1967 EUR/kv. m, prestižinės klasės – 4,2 proc. ir siekia apie 3098 EUR/kv. m.



12 pav. Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje²²

²⁰ Šaltinis: INREAL.

²¹ Šaltinis: INREAL.

²² Šaltinis: INREAL.

3. NEKILNOJAMO TURTO VERTINIMAS

Turtas vertinamas, remiantis anksčiau išdėstytomis teorinėmis ir metodinėmis prielaidomis, parinktais metodais bei rinkos apžvalga (1,2 skyrius).

3.1. Lyginamasis metodas

Vertinant nekilnojamąjį turtą, atsižvelgiama į vertinamo turto vertę įtakančius faktorius: lokalizacijos vietą, pasiūlą ir paklausą, paskirtį, patalpų būklę, inžinerinį aprūpinimą, kitus faktorius, lemiančius objekto vertę. Rinkos vertę nustatome lyginamuoju metodu, taikydami procentinį (išreikštą koeficientais) lyginimo būdą.

Lyginamuoju metodu vertinamo turto vertei nustatyti vertintojas remiasi nekilnojamojo turto – analogų pirkimo – pardavimo sandorių analizės iš duomenų banko palyginimu. Panašaus turto pardavimo sandorių duomenys taikomi su prielaidomis ir skaičiuojama vertinamo objekto vertė, kuri koreguojama, atsižvelgiant į laiko, vietos, dydžio, inžinerinio aprūpinimo ir kitus skirtumus.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \cdot k_{ipataisos}$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė;

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

$k_{ipataisos}$ – bendras pataisos koeficientas.

Atliekant vertinimą, pirmiausia vertintojas ieškojo bendrabučio pastatų ir didelio ploto bendrabučio patalpų (paskirtis – gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms) didesnių nei 1000 kv. m) pirkimo pardavimo sandorių, tačiau pakankamai tokio tipo sandorių nerado. Vertinamos patalpos iš esmės yra didžioji dalis bendrabučio pastato. Rinkoje tokios patalpos dažniausiai būna realizuojamos kaip kambariai arba butai, pagalbinės patalpas savininkams paskirstant solidariai. Tokio tipo sandorių (kambarių) vertintojas rado, todėl vertinimas atliekamas apskaičiuojant visų realizuotinių patalpų verčių sumą, vertinamas patalpas sudarančių kaip atskirus objektus.

Objektas vertinamas darant prielaidą, kad atskiras gyvenamąsias patalpas, t. y. kambarius, galima būtų parduoti atskirai, neįregistruojant jų kaip atskirų nekilnojamojo turto daiktų, kas reiškia, kad pirkėjas arba pardavėjas nepatirtų dėl naujo nekilnojamojo daikto įregistravimo ir su juo susijusių išlaidų.

Vertinant objektą atskiromis dalimis (kambariais), daroma prielaida, kad bendros virtuvės patalpos ir negyvenamosios patalpos (laiptinės, koridoriai, pirmo aukšto erdvė (tambūrai, vestibulis, kabinetas), san. mazgai, pagalbinės patalpos) būtų perleistos solidariai (lygiomis dalimis) visiems kambarių savininkams. Tokiu atveju, skaičiuojant pastarųjų kainą, bendrų virtuvių bei negyvenamųjų patalpų plotas nebūtų įtraukiamas į kambarių bendrą plotą. Ši prielaida daroma dėl to, kad rinkoje bendrabučio tipo butus, patalpas ar kambarius įprasta įregistruoti bendrai naudojamų patalpų plotų neįtraukiant į bendrą kambario plotą.

Nemažą dalį vertinamų bendrabučio patalpų sudaro rūšio patalpos (657,89 kv. m). Daugiau nei pusę šio ploto yra bendrai naudojamų dušų ir tualetų patalpos bei įrengtos sporto klubo patalpos – užsiėmimams pritaikyta sporto salė, persirengimo kambariai, dušai ir t. t. (aikido mokyklos naudojamos patalpos). Likusi rūšio dalis naudojama kaip bendro naudojimo sandėliai. Rinkoje rūšių (pusrūšių) patalpos dažnai būna realizuojamos kaip sporto salės, klubai ir panašūs objektai. Įrengus visas rūšio patalpas atskirai nuo gyvenamųjų kambarių (neskirstant rūšio plotų solidariai visiems kambarių savininkams) ir naudojant jas kaip atskirą nepriklausomą erdvę (-es), galėtų būti gaunama didesnė nauda, todėl vertintojas, radęs pakankamai patalpų, esančių nuliniuose aukštuose, rūsiuose ir pusrūsiuose, sandorių, atliko visų rūšio patalpų vertinimą atskirai nuo kambarių ir jiems priskirtų bendro naudojimo patalpų.

Visų pirma vertinamas patalpas išskirstome į dalis, kurias galima realizuoti kaip atskirtus objektus.

Pirmuoju atveju hipotetiniu sandoriu realizuotiną objektą galėtų sudaryti vienas kambarys, fiziškai atskirtas nuo bendro naudojimo patalpų bei turintis atskirą įėjimą (žr. priedai A, B, C, D). Iš viso tokių sandorių galima būtų sudaryti 112 vnt.: antrame aukšte būtų galima realizuoti 28 objektus, kurių bendras plotas sudarytų 497,53 kv. m; trečiame aukšte būtų galima realizuoti 28 objektus, kurių bendras plotas sudarytų 498,67 kv. m; ketvirtame aukšte būtų galima realizuoti 28 objektus, kurių bendras plotas sudarytų 499,60 kv. m; penktame aukšte būtų galima realizuoti 28 objektus, kurių bendras plotas sudarytų 499,54 kv. m.

Antruoju atveju hipotetiniu sandoriu realizuotiną objektą galėtų sudaryti rūšio patalpos, turinčios atskirą įėjimą ir fiziškai atskirtos nuo kambarių ir jiems priskirtų bendro naudojimo patalpų. Kokios patalpos sudarytų galimą realizuoti hipotetinio sandorio objektą, nurodyta prieduose (žr. priedas E). Toki sandorį galėtų sudaryti visos rūšio patalpos, kurių bendras plotas yra 657,89 kv. m.

3.1.1 Vertinamo turto dalies, kurią sudaro kambariai, esantys II–V aukštuose, vertinimas lyginamuoju metodu

Skaičiuojant kambarių (žr. prieduose A, B, C, D Priedai) rinkos vertes, remiantis sukaupta informacija bei duomenų bazės analize, buvo atliekama matematinė, logiškai pagrįsta korekcija. Objektų vertės koregavimo koeficientai nustatyti, remiantis visapusiška rinkos analize, atskirų veiksnių įtakos turto vertei tyrimu. Turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu, naudojant procentinį (išreikštą koeficientais) lyginimo (koregavimo) būdą, plačiai taikomą užsienio ir Lietuvos turto vertinimo praktikoje.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \cdot k_{ipataisos}$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė;

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

$k_{ipataisos}$ – bendras pataisos koeficientas.

Bendras pataisos koeficientas apskaičiuojamas sudauginant visus kiekvieno palyginamojo pataisos koeficientus:

$$k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{iploto} \cdot k_{istatybosmetu} \cdot k_{isienų} \cdot k_{iaukšto} \cdot k_{išildymo} \cdot k_{irekonstrukcijos}$$

$k_{ipataisos}$ - *i-ojo* palyginamojo bendras pataisos koeficientas;

k_{ilaiko} - *i-ojo* palyginamojo laiko pataisos koeficientas;

$k_{ivietos}$ - *i-ojo* palyginamojo vietos pataisos koeficientas;

k_{iploto} - *i-ojo* palyginamojo bendro ploto pataisos koeficientas;

$k_{istatybosmetu}$ - *i-ojo* palyginamojo statybos metų pataisos koeficientas;

$k_{iaukšto}$ - *i-ojo* palyginamojo aukšto pataisos koeficientas;

$k_{išildymo}$ - *i-ojo* palyginamojo šildymo pataisos koeficientas;

$k_{irekonstrukcijos}$ - *i-ojo* palyginamojo rekonstrukcijos pataisos koeficientas.

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

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojo užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių pasirinktus kriterijus, buvo analizuojami turimi duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Vilniaus miesto savivaldybėje įvykusius gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties objektų sandorius. Sandorių paieška buvo atliekama svetainėje www.registrucentras.lt (žiūrėta 2020-02-04) pagal šiuos paieškos kriterijus:

1. Sandoriai, įvykę Vilniaus miesto teritorijoje, verčių zonos – 57.3; 57.6; 57.14; 57.15; 57.18; 57.19; 57.86;
2. Sandoriai įvykę nuo 2017-02 iki 2020-01;
3. Turto paskirtis – gyvenamoji (įv. soc. grupių);
4. Sandorio objektai – butai;
5. Sandorio tipas – pirkimas;
6. Kainos tipas – vieno daikto įsigijimo kaina.

Lyginamųjų objektų parinkimui, vertinant bendrabočio patalpas (kambarius), vertintojas vadovavosi šiais kriterijais:

- kad sandoriai būtų kuo naujesni;
- kad sandoriai būtų parinkti kuo įmanoma arčiau vertinamo objekto (šiuo atveju toje pačioje verčių zonoje ir toje pačioje bei šaliai esančiose gatvėse);
- kad sandorio objektą sudarytų vienas kambarys;
- kad sandorių objektų plotas būtų panašus į vertinamo objekto (intervale nuo 16 iki 19 kv. m);
- kad sandoriai nesikartotų (t. y. neimama daugiau kaip vienas naujausias tų pačių parduotų objektų įvykusių sandorių).

Vertintojas pasirinko 3 sandorius pagal objektų buvimo vietą (parinkti sandoriai, esantys toje pačioje verčių zonoje ir toje pačioje bei šaliai esančiose gatvėse), sandorio datą, plotą ir kt. (žr. 7-8 lenteles). Kiti sandoriai buvo atmesti dėl informacijos apie juos trūkumo, nepagrįstai aukštų ar žemų kainų ir atsirandančių netikslumų, lyginant juos su vertinamu objektu. Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti, naudojantis pasirinktų pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant vieneto vertes pagal lemiančius faktorius.

Turto vertintojas akcentuoja, jog palyginamaisiais pasirinkti kiek galima panašesni objektai savo charakteristikomis vertinamam turtui. Informacija apie palyginamuosius objektus pateikta tokia apimtimi, kokią pateikia VĮ Registrų centras. Fizinės būklės duomenų VĮ Registrų centras nepateikia, todėl būklė ir aplinka yra interpretuojama kainos požiūriu. Vadovaujantis vertinamo objekto buvimo vieta, aplinkos galimybėmis ir požymiais, orientuotasi į sandorių objektus, kurių fiksuotos rinkos sąlygomis įvykusių pardavimų kainos yra vidutinio lygio. Turto vertės skaičiavimai pateikti žemiau esančiose 7-8 lentelėse.

Vertinamo turto ir analogiško/panašaus turto kainų skirtumų taikymo būtinumo pagrindimo aplinkybės

Pataisos yra skaičiuotos, atsižvelgiant į esamą Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos konjunkūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų buvimo vietą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą ir kitus faktorius, lemiančius vertinamo turto vertę, t. y. visus veiksnius, dėl kurių gali būti mokamos skirtingos kainos už skirtingomis savybėmis pasižyminčius objektus.

Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taikė kokybinį skaičiavimo modelį, t. y. taikė procentinio palyginimo būdu nustatytas pataisas (šiuo atveju išreikštas koeficientais). Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais.

Skačiuojant vertinamo turto vertę, skaičiuojami šie procentiniai pataisos koeficientai:

1. Laiko pataisos koeficientas (pažymėtas k_{laiko}), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingo pardavimo laiko įtakos rinkos sąlygomis. Remiantis naujausiais, 2020 m. sausio 10 dienai pateiktais „Ober haus“ nekilnojamojo turto kainų pateiktais duomenimis („Nekilnojamojo turto kainos 2019 m. gruodžio mėn.“), Vilniaus miesto prestižiniuose rajonuose (Antakalnis, Naujamiestis, Žvėrynas) 1 kambario senos statybos namuose renovuoto buto 1 kv. m kaina vidutiniškai buvo 2150 Eur/m² (svyravimas nuo 1500 Eur/m² iki 2800 Eur/m²; žr. 3 lentelė). Toks kainų lygis taikomas vertinimo dienai.

3 lentelė

2019 m. gruodžio mėnesio butų kainos Vilniaus mieste²³

Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje

2019 m. gruodis

Butų kainos (Eur/m ²)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kamb.	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
VILNIUS								
Centras, Senamiestis, Užupis								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	2.350	• 3.500	• 2.200	• 3.800	• 2.100	• 4.300	• 2.050	• 4.300
senos statybos namuose renovuoti butai	1.870	• 3.700	• 1.760	• 4.000	• 1.670	• 4.200	• 1.620	• 4.300
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1.580	• 2.550	• 1.470	• 2.350	• 1.400	• 2.250	• 1.350	• 2.150
Prestižiniai rajonai (Antakalnis, Naujamiestis, Žvėrynas)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	2.000	• 3.000	• 1.900	• 3.300	• 1.850	• 3.700	• 1.800	• 3.700
senos statybos namuose renovuoti butai	1.500	• 2.800	• 1.420	• 3.000	• 1.380	• 3.300	• 1.320	• 3.300
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1.350	• 2.150	• 1.250	• 2.000	• 1.200	• 1.900	• 1.150	• 1.850
Gyvenamieji rajonai (Baltupiai, Fabijoniškės, Jeruzalė, Justiniškės, Karoliniškės, Lazdynai, Pašilaičiai, Pilaitė, Santariškės, Šeškinė, Viršuliškės, Žirmūnai)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.340	• 1.800	• 1.220	• 1.730	• 1.150	• 1.680	• 1.150	• 1.620
senos statybos butai plytiniuose namuose	1.420	• 1.680	• 1.260	• 1.600	• 1.100	• 1.500	• 1.050	• 1.320
senos statybos butai blokiniuose namuose	1.290	• 1.520	• 1.130	• 1.430	• 1.000	• 1.280	• 970	• 1.200
Kiti rajonai (Grigiškės, Naujoji Vilnia, Ž. Paneriai ir kt.)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.200	• 1.350	• 1.150	• 1.300	• 1.100	• 1.250	• 1.070	• 1.200
standartiniai butai	970	• 1.250	• 860	• 1.220	• 840	• 1.160	• 820	• 1.120

2019 metų rugpjūčio mėnesį atitinkamo rinkos segmento kaina buvo vidutiniškai 2150 Eur/m² (svyravimas nuo 1500 Eur/m² iki 2800 Eur/m²; žr. 4 lentelė).

4 lentelė

2019 m. rugpjūčio mėnesio butų kainos Vilniaus mieste²⁴

Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje

2019 m. rugpjūtis

Butų kainos (Eur/m ²)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kamb.	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
VILNIUS								
Centras, Senamiestis, Užupis								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	2.300	• 3.400	• 2.150	• 3.800	• 2.050	• 4.200	• 2.000	• 4.300
senos statybos namuose renovuoti butai	1.850	• 3.500	• 1.760	• 3.900	• 1.670	• 4.200	• 1.620	• 4.300
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1.520	• 2.250	• 1.430	• 2.100	• 1.380	• 2.000	• 1.350	• 1.900
Prestižiniai rajonai (Antakalnis, Naujamiestis, Žvėrynas)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.850	• 3.000	• 1.800	• 3.300	• 1.750	• 3.500	• 1.700	• 3.500
senos statybos namuose renovuoti butai	1.500	• 2.800	• 1.420	• 3.000	• 1.380	• 3.200	• 1.320	• 3.200
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1.300	• 2.000	• 1.200	• 1.900	• 1.100	• 1.800	• 1.050	• 1.750
Gyvenamieji rajonai (Baltupiai, Fabijoniškės, Jeruzalė, Justiniškės, Karoliniškės, Lazdynai, Pašilaičiai, Pilaitė, Santariškės, Šeškinė, Viršuliškės, Žirmūnai)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.300	• 1.780	• 1.200	• 1.700	• 1.150	• 1.650	• 1.100	• 1.600
senos statybos butai plytiniuose namuose	1.390	• 1.640	• 1.220	• 1.560	• 1.090	• 1.450	• 1.030	• 1.280
senos statybos butai blokiniuose namuose	1.250	• 1.500	• 1.080	• 1.410	• 980	• 1.240	• 930	• 1.180
Kiti rajonai (Grigiškės, Naujoji Vilnia, Ž. Paneriai ir kt.)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.200	• 1.300	• 1.150	• 1.260	• 1.100	• 1.230	• 1.070	• 1.200
standartiniai butai	970	• 1.250	• 840	• 1.200	• 820	• 1.150	• 800	• 1.100

2018 metų birželio mėnesį atitinkamo rinkos segmento kaina buvo vidutiniškai 2075 Eur/m² (svyravo nuo 1450 Eur/m² iki 2700 Eur/m²; žr. 5 lentelė).

²³ Šaltinis: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/NT-kainos-2019-gruodis.pdf>

²⁴ Šaltinis: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/NT-kainos-2019-rugpjutis.pdf>

2018 m. birželio mėnesio butų kainos Vilniaus mieste²⁵
Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje **2018 m. birželis**

Butų kainos (Eur/m ²)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kamb.	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
VILNIUS								
Centras, Senamiestis, Užupis								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	2.200	• 3.400	• 1.950	• 3.600	• 1.850	• 4.000	• 1.800	• 4.000
senos statybos namuose renovuoti butai	1.750	• 3.300	• 1.650	• 3.600	• 1.600	• 4.000	• 1.550	• 4.000
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1.350	• 2.000	• 1.300	• 1.950	• 1.250	• 1.900	• 1.180	• 1.850
Prestižiniai rajonai (Antakalnis, Naujamiestis, Žvėrynas)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.700	• 2.700	• 1.650	• 3.000	• 1.600	• 3.200	• 1.550	• 3.200
senos statybos namuose renovuoti butai	1.450	• 2.700	• 1.400	• 2.650	• 1.350	• 2.900	• 1.300	• 2.900
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1.200	• 1.800	• 1.150	• 1.700	• 1.100	• 1.600	• 1.050	• 1.550
Gyvenamieji rajonai (Baltupiai, Fabijoniškės, Jeruzalė, Justiniškės, Karoliniškės, Lazdynai, Pašilaičiai, Pilaitė, Santariškės, Šeškinė, Viršuliškės, Žirmūnai)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.220	• 1.700	• 1.100	• 1.640	• 1.050	• 1.580	• 1.000	• 1.530
senos statybos butai plytiniuose namuose	1.300	• 1.580	• 1.170	• 1.480	• 1.050	• 1.350	• 970	• 1.250
senos statybos butai blokiniuose namuose	1.150	• 1.430	• 990	• 1.330	• 850	• 1.190	• 840	• 1.070
Kiti rajonai (Grigiškės, Naujoji Vilnia, Ž. Paneriai ir kt.)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.200	• 1.300	• 1.100	• 1.250	• 980	• 1.200	• 950	• 1.100
standartiniai butai	1.000	• 1.200	• 830	• 1.120	• 800	• 1.050	• 780	• 1.000

2017 metų lapkričio mėnesį atitinkamo rinkos segmento kaina buvo vidutiniškai 1950 Eur/m² (svyravo nuo 1400 Eur/m² iki 2500 Eur/m²; žr. 6 lentelė).

2017 m. lapkričio mėnesio butų kainos Vilniaus mieste²⁶
Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje **2017 m. lapkritis**

Butų kainos (Eur/m ²)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kamb.	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
VILNIUS								
Centras, Senamiestis, Užupis								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	2.000	• 3.400	• 1.800	• 3.600	• 1.750	• 4.000	• 1.750	• 4.000
senos statybos namuose renovuoti butai	1.700	• 3.300	• 1.650	• 3.600	• 1.600	• 4.000	• 1.550	• 4.000
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1.300	• 2.000	• 1.200	• 1.950	• 1.150	• 1.900	• 1.100	• 1.800
Prestižiniai rajonai (Antakalnis, Naujamiestis, Žvėrynas)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.700	• 2.700	• 1.600	• 3.000	• 1.550	• 3.200	• 1.500	• 3.200
senos statybos namuose renovuoti butai	1.400	• 2.500	• 1.350	• 2.500	• 1.330	• 2.800	• 1.300	• 2.800
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1.150	• 1.750	• 1.100	• 1.650	• 1.050	• 1.550	• 1.000	• 1.450
Gyvenamieji rajonai (Baltupiai, Fabijoniškės, Jeruzalė, Justiniškės, Karoliniškės, Lazdynai, Pašilaičiai, Pilaitė, Santariškės, Šeškinė, Viršuliškės, Žirmūnai)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.240	• 1.700	• 1.150	• 1.650	• 1.030	• 1.620	• 1.000	• 1.550
senos statybos butai plytiniuose namuose	1.300	• 1.550	• 1.150	• 1.450	• 1.050	• 1.350	• 950	• 1.200
senos statybos butai blokiniuose namuose	1.150	• 1.420	• 990	• 1.300	• 870	• 1.150	• 850	• 1.050
Kiti rajonai (Grigiškės, Naujoji Vilnia, Ž. Paneriai ir kt.)								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	1.150	• 1.300	• 1.050	• 1.250	• 980	• 1.200	• 950	• 1.100
standartiniai butai	980	• 1.200	• 850	• 1.100	• 850	• 1.050	• 780	• 970

Laiko pataisa nustatoma, vertinimo dienos vidutinę kainą padalinant iš lyginamųjų pardavimo laikotarpio buvusios vidutinės kainos (vertinamojo objekto reikšmė/lyginamojo objekto reikšmė):

$$k_{I-laiko} = 2150 \text{ Eur/m}^2 / 2150 \text{ Eur/m}^2 = 1,000;$$

$$k_{II-laiko} = 2150 \text{ Eur/m}^2 / 2075 \text{ Eur/m}^2 \approx 1,036;$$

$$k_{III-laiko} = 2150 \text{ Eur/m}^2 / 1950 \text{ Eur/m}^2 \approx 1,103.$$

2. Vietos pataisos koeficientas (pažymėtas k_{vietos}), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumą dėl skirtingos vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų lokalizacijos. Vertinami kambariai ir lyginamieji objektai yra toje pačioje (57.15) verčių zonoje ir toje pačioje bei gretimai esančiose gatvėse, todėl vietos pataisa netaikoma, koeficientai lygūs 1,000.

3. Ploto pataisos koeficientas (pažymėtas k_{ploto}), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl ploto dydžio, susidariusius tarp lyginamųjų objektų ir vertinamo objekto. Pataisos koeficientas nustatomas remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus m. sav. masinio vertinimo lyginamuoju metodu „Bendrabučiai“ modelyje 2020 metams esančių bendro ploto grafiku (žr. prieduose). Vertinamų kambarių plotai svyruoja nuo 16,97 kv. m iki 18,41 kv. m, o lyginamųjų objektų plotai – nuo 16,96 kv. m iki 17,54 kv. m. Remiantis minėtu modeliu, bendrabočio tipo patalpoms, kurių plotai yra iki ~40 kv. m, taikomas ploto koeficientas yra 1,000. Kadangi tiek vertinamo, tiek lyginamųjų objektų plotai yra iki 40 kv. m, todėl ploto pataisa yra netaikoma, koeficientai lygūs 1,000.

4. Sienų medžiagos pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{sienų}$), (pažymėtas $k_{sienų}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingų pastato sienų medžiagų. Vertinamų kambarių ir lyginamųjų objektų sienų medžiaga yra ta pati – plytos, todėl sienų medžiagos pataisa yra netaikoma, koeficientai lygūs 1,000.

5. Statybos metų pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{statybosmetų}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl objektų skirtingų statybos metų. Pataisos koeficientas nustatomas remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus m. sav. masinio vertinimo lyginamuoju metodu „Bendrabučiai“ modelyje 2020 metams esančių statybos metų grafiku (žr. prieduose). Remiantis minėtu modeliu, bendrabočio tipo patalpoms, kurių statybos metai yra intervale nuo 1925 m.

²⁵ Šaltinis: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/NT-kainos-2018-birzelis.pdf>

²⁶ Šaltinis: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/NT-kainos-2017-lapkritis.pdf>

iki 1975 m., taikomas statybos metų koeficientas yra ~1,000. Kadangi tiek vertinamų kambarių, tiek lyginamųjų objektų statybos metai yra intervale 1964 m. – 1971 m., todėl statybos metų pataisa yra netaikoma, koeficientai lygūs 1,000.

6. Aukšto, kuriame yra objektas, pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{\text{iaukšto}}$), kuris atspindi vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumą dėl skirtingų aukštų, kuriuose jie yra. Pataisa skaičiuojama vadovaujantis VĮ Registrų centras Vilniaus m. sav. 2020 m. vertinimo modeliai lyginamuoju metodu „Bendrabučiai“ modeliu (žr. prieduose). Vertinami kambariai yra atrame, trečiame, ketvirtame ir penktame aukštuose, I lyginamasis objektas yra penktame aukšte, II ir III lyginamieji objektai – trečiame aukšte. Remiantis minėtu modeliu, objektams, kurie yra antruose aukštuose priskiriama reikšmė yra 1,000 (taikomas pagrindas 1,0 yra keliamas laipsniu 0,322: $1,0^{0,322}=1,000$); objektams, kurie yra 3-5 aukštuose, priskiriama reikšmė yra 1,037 (taikomas pagrindas 1,12 yra keliamas laipsniu 0,322: $1,12^{0,322}=1,037$). Remiantis šiomis reikšmėmis, apskaičiuojame lyginamųjų objektų, kurie yra 3-5 aukštuose, aukšto pataisos koeficientą, kuomet jie yra lyginami su vertinamais kambariais, kurie yra antrame aukšte (vertinamojo objekto reikšmė/lyginamojo objekto reikšmė):

$$k_{I,II,III\text{-iaukšto}} = 1,000/1,037 \approx 0,964.$$

7. Šildymo pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{\text{šildymo}}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingų šildymo tipų. Kadangi vertinamuose kambariuose ir lyginamuosiuose objektuose šildymas tiekiamas centralizuotai, todėl šildymo pataisa yra netaikoma, koeficientai lygūs 1,000.

8. Rekonstrukcijos pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{\text{rekonstrukcijos}}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl pastato rekonstrukcijos. Vertinami kambariai ir lyginamieji objektai nėra rekonstruoti, todėl rekonstrukcijos pataisa yra netaikoma, o pataisos koeficientai lygūs 1,000.

Pastaba: Kiti pataisos koeficientai nenustatinėjami, nes vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumai neturi įtakos turto kainai arba vertintojas neturėjo galimybių nustatyti šių skirtumų ir jų įtakos turto kainai. Objektų finansavimas priimtas lygiareikšmis. Jeigu vieno iš koeficientų skaičiavimas prieduose nepateiktas, arba skirtumų tarp vertinamo ir lyginamųjų objektų nėra, taikomas koeficientas 1,000.

Remiantis VĮ Registrų centro vertinimo modeliais lyginamuoju metodu (žr. prieduose „Bendrabučiai“), skirtingos kainos būtų mokamos už kambarius su skirtingais plotais, esančius skirtinguose aukštuose, skirtingų konstrukcijų pastatuose, taip pat už kambarius, kurių šildymo ir nuotekų sistema skiriasi arba kuriems yra atlikta rekonstrukcija. Kambarių būklė, plotai yra panašūs (16,97 – 18,41 kv. m), jų vertinimo data yra ta pati, taip pat jie yra tame pačiame pastate, todėl skaičiavimuose jie skirstomi pagal aukštus:

- Antrame aukšte būtų galima realizuoti 28 kambarius, kurių bendras plotas sudarytų 497,53 kv. m;
 - 3-5 aukštuose būtų galima realizuoti 84 kambarius, kurių bendras plotas sudarytų 1497,81 kv. m;
- Kambarių vertės koeficientai ir skaičiavimų rezultatai pateikti 7 – 8 lentelėse.

7 lentelė

Vertinamų kambarių, esančių antrame aukšte, 1 kv. m vertės apskaičiavimas lyginamuoju metodu

Duomenys	Objektas	Palyginimas Nr.1		Palyginimas Nr.2		Palyginimas Nr.3	
Adresas	Vilnius, Studentų g. 45-3	Vilniaus m. sav., Vilnius, Studentų g. Nr. 40..50		Vilniaus m. sav., Vilnius, Birutės g. Nr. 50..60		Vilniaus m. sav., Vilnius, Birutės g. Nr. 50..60	
Aprašymas	Kambarys	Kambarys		Kambarys		Kambarys	
Pardavimo kaina		26500		20500		20500	
1 m ² kaina, €		1519,00	Vertės pataisa, koef.	1169,00	Vertės pataisa, koef.	1209,00	Vertės pataisa, koef.
Laiko pataisa	2020-01-31	2019-08	1,000	2018-06	1,036	2017-11	1,103
Vieta, verčių zona	57.15	57.15	1,000	57.15	1,000	57.15	1,000
Bendras plotas, m ²	17,02-18,32	17,45	1,000	17,54	1,000	16,96	1,000
Statybos pabaigos metai	1965	1964	1,000	1971	1,000	1971	1,000
Pastato sienų medžiaga	Plytos	Plytos	1,000	Plytos	1,000	Plytos	1,000
Kambario aukštas	2 iš 5	5 iš 5	0,964	3 iš 5	0,964	3 iš 5	0,964
Šildymo sistema	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	Bendroji centrinio šildymo sistema	1,000	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	1,000	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	1,000
Rekonstravimo pabaigos metai	Nerekonstruotas	Nerekonstruotas	1,000	Nerekonstruotas	1,000	Nerekonstruotas	1,000
Bendra pataisa, koef.			0,964		0,999		1,063
Koreguota 1 m ² pardavimo kaina, Eur			1464,32		1167,48		1285,52

Pagal formulę $k_{\text{ipataisos}} = k_{\text{ilaiko}} \cdot k_{\text{ivietos}} \cdot k_{\text{iploto}} \cdot k_{\text{istatybosmetų}} \cdot k_{\text{isienų}} \cdot k_{\text{iaukšto}} \cdot k_{\text{išildymo}} \cdot k_{\text{irekonstrukcijos}}$ nustatomas kiekvieno lyginamojo bendras pataisos koeficientas:

$$k_{\text{ipataisos}} = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,964 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 0,964;$$

$$k_{IIpataisos} = 1,036 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,964 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 0,999;$$

$$k_{IIIpataisos} = 1,103 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,964 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 1,063.$$

Koreguotos palyginamųjų objektų 1 m² vertės gaunamos pagal formulę: $RV_i = PK_i \cdot k_{ipataisos}$
Nustatomos kiekvieno palyginamojo 1 m² kainos, koreguotos atitinkamais pataisais koeficientais:

$$RV_I = PK_I \cdot k_I = 1519,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 0,964 = 1464,32 \text{ Eur/m}^2;$$

$$RV_{II} = PK_{II} \cdot k_{II} = 1169,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 0,999 = 1167,48 \text{ Eur/m}^2;$$

$$RV_{III} = PK_{III} \cdot k_{III} = 1209,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 1,063 = 1285,52 \text{ Eur/m}^2.$$

Koreguota 1 m² kaina svyruoja nuo 1167,48 iki 1464,32 Eur. Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus vertinamo objekto 1 m² vertės patikslintus skaičiavimus, veiksnius ir prielaidas, nustatome antrame aukšte esančio kambario 1 m² vertę lygią koreguotų kainų aritmetiniam vidurkiui:

$$II \text{ aukšto } 1 \text{ m}^2 \text{ kambario vertė} = (1464,32 + 1167,48 + 1285,52) / 3 \approx 1305,77 \text{ €/m}^2.$$

$$\text{Viso II aukšte esančių kambarių bendra vertė sudarys: } 1305,77 \text{ €/m}^2 \cdot 497,53 \text{ m}^2 = 649660 \text{ €}.$$

8 lentelė

Vertinamų kambarių, esančių 3-5 aukštuose, 1 kv. m vertės apskaičiavimas lyginamuoju metodu

Duomenys	Objektas	Palyginimas Nr.1		Palyginimas Nr.2		Palyginimas Nr.3	
Adresas	Vilnius, Studentų g. 45-3	Vilniaus m. sav., Vilnius, Studentų g. Nr. 40..50		Vilniaus m. sav., Vilnius, Birutės g. Nr. 50..60		Vilniaus m. sav., Vilnius, Birutės g. Nr. 50..60	
Aprašymas	Kambarys	Kambarys		Kambarys		Kambarys	
Pardavimo kaina		26500		20500		20500	
1 m ² kaina, €		1519,00	Vertės pataisa, koef.	1169,00	Vertės pataisa, koef.	1209,00	Vertės pataisa, koef.
Laiko pataisa	2020-01-31	2019-08	1,000	2018-06	1,036	2017-11	1,103
Vieta, verčių zona	57.15	57.15	1,000	57.15	1,000	57.15	1,000
Bendras plotas, m ²	16,97-18,41	17,45	1,000	17,54	1,000	16,96	1,000
Statybos pabaigos metai	1965	1964	1,000	1971	1,000	1971	1,000
Pastato sienų medžiaga	Plytos	Plytos	1,000	Plytos	1,000	Plytos	1,000
Kambario aukštas	3-5 iš 5	5 iš 5	1,000	3 iš 5	1,000	3 iš 5	1,000
Šildymo sistema	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	Bendroji centrinio šildymo sistema	1,000	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	1,000	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	1,000
Rekonstravimo pabaigos metai	Nerekonstruotas	Nerekonstruotas	1,000	Nerekonstruotas	1,000	Nerekonstruotas	1,000
Bendra pataisa, koef.			1,000		1,036		1,103
Koreguota 1 m ² pardavimo kaina, Eur			1519,00		1211,08		1333,53

Pagal formulę $k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{iploto} \cdot k_{istatybosmetų} \cdot k_{isienų} \cdot k_{iaukšto} \cdot k_{išildymo} \cdot k_{irekonstrukcijos}$ nustatomas kiekvieno lyginamojo bendras pataisais koeficientas:

$$k_{Ipataisos} = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 1,000;$$

$$k_{IIpataisos} = 1,036 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 1,036;$$

$$k_{IIIpataisos} = 1,103 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 1,103.$$

Koreguotos palyginamųjų objektų 1 m² vertės gaunamos pagal formulę: $RV_i = PK_i \cdot k_{ipataisos}$
Nustatomos kiekvieno palyginamojo 1 m² kainos, koreguotos atitinkamais pataisais koeficientais:

$$RV_I = PK_I \cdot k_I = 1519,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 1,000 = 1519,00 \text{ Eur/m}^2;$$

$$RV_{II} = PK_{II} \cdot k_{II} = 1169,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 1,036 = 1211,08 \text{ Eur/m}^2;$$

$$RV_{III} = PK_{III} \cdot k_{III} = 1209,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 1,103 = 1333,53 \text{ Eur/m}^2.$$

Koreguota 1 m² kaina svyruoja nuo 1211,08 iki 1519,00 Eur. Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus vertinamo objekto 1 m² vertės patikslintus skaičiavimus, veiksnius ir prielaidas, nustatome 3-5 aukštuose esančio kambario 1 m² vertę lygią koreguotų kainų aritmetiniam vidurkiui:

$$III-V \text{ aukšto } 1 \text{ m}^2 \text{ kambario vertė} = (1519,00 + 1211,08 + 1333,53) / 3 \approx 1354,54 \text{ €/m}^2.$$

$$\text{Viso III-V aukšte esančių kambarių bendra vertė sudarys: } 1354,54 \text{ €/m}^2 \cdot 1497,81 \text{ m}^2 = 2028844 \text{ €}.$$

3.1.1 Vertinamo turto dalies, kurią sudaro rūšio patalpos, vertinimas lyginamuoju metodu

Skaiciuojant rūšio patalpų (žr. prieduose E Priedas) rinkos vertes, remiantis sukaupta informacija bei duomenų bazės analize, buvo atliekama matematinė, logiškai pagrįsta korekcija. Objektų vertės koregavimo koeficientai nustatyti, remiantis visapusiška rinkos analize, atskirų veiksnių įtakos turto vertei tyrimu. Turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu, naudojant procentinį (išreikštą koeficientais) lyginimo (koregavimo) būdą, plačiai taikomą užsienio ir Lietuvos turto vertinimo praktikoje.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \cdot k_{ipataisos}$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė;

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

$k_{ipataisos}$ – bendras pataisos koeficientas.

Bendras pataisos koeficientas apskaičiuojamas sudauginant visus kiekvieno palyginamojo pataisos koeficientus:

$$k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{iploto} \cdot k_{istatybosmetų} \cdot k_{isienų} \cdot k_{išildymo} \cdot k_{irekonstrukcijos}$$

$k_{ipataisos}$ - *i-ojo* palyginamojo bendras pataisos koeficientas;

k_{ilaiko} - *i-ojo* palyginamojo laiko pataisos koeficientas;

$k_{ivietos}$ - *i-ojo* palyginamojo vietos pataisos koeficientas;

k_{iploto} - *i-ojo* palyginamojo bendro ploto pataisos koeficientas;

$k_{istatybosmetų}$ - *i-ojo* palyginamojo statybos metų pataisos koeficientas;

$k_{išildymo}$ - *i-ojo* palyginamojo šildymo pataisos koeficientas;

$k_{irekonstrukcijos}$ - *i-ojo* palyginamojo rekonstrukcijos pataisos koeficientas.

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

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojo užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių pasirinktus kriterijus, buvo analizuojami turimi duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Vilniaus miesto savivaldybėje sporto, kitos, kitos (ūkio) bei pagalbinio ūkio paskirties objektų sandorius. Sandorių paieška buvo atliekama svetainėje www.registrucentras.lt (žiūrėta 2020-02-05) pagal šiuos paieškos kriterijus:

1. Sandoriai, įvykę Vilniaus miesto teritorijoje;
2. Sandoriai įvykę nuo 2017-02 iki 2020-01;
3. Turto paskirtis – sporto, pagalbinio ūkio, kita (ūkio), kita;
4. Sandorio objektai – patalpos;
5. Įsigytas plotas – 50 ... 1000;
6. Statybos pabaigos metai – 1950 ... 1970;
7. Sandorio tipas – pirkimas;
8. Kainos tipas – vieno daikto įsigijimo kaina.

Lyginamųjų objektų parinkimui, vertinant rūšio patalpas, vertintojas vadovavosi šiais kriterijais:

- kad sandoriai būtų kuo naujesni;
- kad sandoriai būtų nuliniame aukšte (rūsiuose, pusrūsiuose, cokoliniuose aukštuose);
- kad sandoriai būtų parinkti kuo įmanoma arčiau vertinamo objekto (šiuo atveju toje pačioje verčių zonoje 57.15 ir panašioje pagal reikšmę verčių zonoje – 57.13);
- kad sandorių objektų plotas būtų kuo panašesnis į vertinamo objekto (šiuo atveju intervale ~100-200 kv. m);
- kad sandoriai nesikartotų (t. y. neimama daugiau kaip vienas naujausias tų pačių parduotų objektų įvykusių sandorių).

Vertintojas pasirinko 3 sandorius pagal objektų buvimo vietą (parinkti sandoriai, esantys toje pačioje ir artimoje pagal reikšmę verčių zonoje), sandorio datą, plotą ir kt. (žr. 9 lentelę). Kiti sandoriai buvo atmesti dėl informacijos apie juos trūkumo, nepagrįstai aukštų ar žemų kainų ir atsirandančių netikslumų, lyginant juos su vertinamu objektu. Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti, naudojantis pasirinktų pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant vieneto vertes pagal lemiančius faktorius.

Turto vertintojas akcentuoja, jog palyginamaisiais pasirinkti kiek galima panašesni objektai savo charakteristikomis vertinamam turtui. Informacija apie palyginamuosius objektus pateikta tokia apimtimi, kokią pateikia VĮ Registrų centras. Fizinės būklės duomenų VĮ Registrų centras nepateikia, todėl būklė ir aplinka yra interpretuojama kainos požiūriu. Vadovaujantis vertinamo objekto buvimo vieta, aplinkos galimybėmis ir požymiais, orientuotasi į sandorių objektus, kurių fiksuotos rinkos sąlygomis įvykusių pardavimų kainos yra vidutinio lygio. Turto vertės skaičiavimai pateikti žemiau esančioje 9 lentelėje.

Vertinamo turto ir analogiško/panašaus turto kainų skirtumų taikymo būtinumo pagrindimo aplinkybės

Pataisos yra skaičiuotos, atsižvelgiant į esamą Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos konjunkturą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų buvimo vietą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą ir kitus faktorius, lemiančius vertinamo turto vertę, t. y. visus veiksnius, dėl kurių gali būti mokamos skirtingos kainos už skirtingomis savybėmis pasižyminčius objektus.

Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taikė kokybinį skaičiavimo modelį, t. y. taikė procentinio palyginimo būdu nustatytas pataisas (šiuo atveju išreikštas koeficientais). Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais.

Skaiciuojant vertinamo turto vertę, skaičiuojami šie procentiniai pataisos koeficientai:

1. Laiko pataisos koeficientas (pažymėtas k_{ilaiko}), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingo pardavimo laiko įtakos rinkos sąlygomis. Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis, nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikalioji–horizontalioji patikra (žr. ataskaitos prieduose grafikai X, Y, Z), Vilniaus miesto savivaldybėje 57.15 verčių zonoje, pagalbinio ūkio paskirties patalpų brangimas: nuo 2017 m. rugpjūčio 1 d. iki 2018 m. rugpjūčio 1 d. – nuo ~220 €/m² iki ~240 €/m², tuomet vieno mėnesio brangimas yra $((1-(240/220)/12) \cdot 100 \approx 0,76 \text{ proc.})$, t. y. 0,0076 koeficientas vienam mėnesiui; nuo 2018 m. rugpjūčio 1 d. iki 2019 m. rugpjūčio 1 d. – nuo ~240 €/m² iki ~285 €/m², tuomet vieno mėnesio brangimas yra $((1-(285/240)/12) \cdot 100 \approx 1,56 \text{ proc.})$, t. y. 0,0156 koeficientas vienam mėnesiui. Laiko pataisa nuo 2019 m. rugpjūčio 1 d. iki vertinimo datos taip pat neskaičiuojama, kadangi VĮ Registrų centras nėra pateikęs naujesnių pagalbinio ūkio paskirties nekilnojamojo turto kainų kitimo laiko atžvilgiu duomenų (daroma prielaida, kad nuo 2019-08 iki vertinimo datos kainos reikšmingai nekito). I lyginamojo objekto sandoris yra įvykęs 2019-11, nuo šios datos iki vertinimo datos brangimo pakitimų nefiksuoja, todėl laiko pataisa jam netaikoma, koeficientas lygus 1,000. Apskaičiuojame pataisų dydį dėl laiko pokyčio tik II ir III lyginamiesiems objektams:

$$\begin{aligned} k_{\text{II-ilaiko}} &= \text{nuo 2018-11 iki 2019-08 (9 mėn.): } 1+(9 \cdot 0,0156) \approx 1,140; \\ k_{\text{III-ilaiko}(1)} &= \text{nuo 2018-02 iki 2018-08 (6 mėn.): } 1+(6 \cdot 0,0076) \approx 1,0456; \\ k_{\text{III-ilaiko}(2)} &= \text{nuo 2018-08 iki 2019-08 (12 mėn.): } 1+(12 \cdot 0,0156) \approx 1,1872; \\ k_{\text{III-ilaiko}(1*2)} &= \text{nuo 2018-02 iki 2019-08 (18 mėn.): } 1,0456 \cdot 1,1872 \approx 1,241. \end{aligned}$$

2. Vietos pataisos koeficientas (pažymėtas k_{ivietos}), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumą dėl skirtingos vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų lokalizacijos. Pataisos koeficientas nustatomas, remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus m. sav. masinio vertinimo lyginamuoju metodu „Pagalbinio ūkio patalpos“ modelyje 2020 metams esančia verčių zonų diagrama (žr. prieduose). Vertinamų rūšio patalpų ir I bei II lyginamųjų objektų verčių zona yra ta pati – 57.15, reikšmė pagal modelį ~2,467, III lyginamojo objekto verčių zona yra 57.13, reikšmė pagal modelį ~1,933. Kadangi vertinamų rūšio patalpų ir I bei II lyginamųjų objektų verčių zonos sutampa, todėl I ir II lyginamiesiems objektams vietos pataisa nėra taikoma, koeficientai lygūs 1,000. Remiantis aukščiau pateiktomis reikšmėmis, apskaičiuojama vietos pataisa tik III lyginamajam objektui (vertinamojo reikšmė/lyginamojo reikšmė):

$$k_{\text{III-ivietos}} = 2,467/1,933 \approx 1,276.$$

3. Ploto pataisos koeficientas (pažymėtas k_{iploto}), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl ploto dydžio, susidariusius tarp lyginamųjų objektų ir vertinamo objekto. Pataisos koeficientas nustatomas remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus m. sav. masinio vertinimo lyginamuoju metodu „Pagalbinio ūkio patalpos“ modelyje 2020 metams esančiu bendro ploto grafiku (žr. prieduose). Remiantis minėtu šaltiniu, vertinamoms rūšio patalpoms, kurių visų jų sudarančių patalpų bendras plotas yra 657,89 kv. m, yra priskiriamas koeficientas ~0,888. Pagal tą patį šaltinį nustatomi ploto koeficientai lyginamiesiems objektams: I lyginamajam (bendras plotas – 180,36 kv. m) ploto koeficientas ~0,900; II lyginamajam (bendras plotas – 100,13 kv. m) ploto koeficientas ~0,900; III lyginamajam (bendras plotas – 117,27 kv. m) ploto koeficientas ~0,900. Remiantis šiais duomenimis, paskaičiuojame ploto pataisos koeficientus lyginamiesiems objektams (vertinamojo reikšmė/lyginamojo reikšmė):

$$k_{\text{I,II,III-iploto}} = 0,888/0,900 \approx 0,987.$$

4. Sienų medžiagos pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{\text{isienų}}$), (pažymėtas $k_{\text{isienų}}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingų pastato sienų medžiagų. Vertinamų rūšio patalpų ir lyginamųjų objektų sienų medžiaga yra ta pati – plytos, todėl sienų medžiagos pataisa yra netaikoma, koeficientai lygūs 1,000.

5. Statybos metų pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{\text{istatybosmetų}}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl objektų skirtingų statybos metų. Pataisos koeficientas nustatomas remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus m. sav. masinio vertinimo lyginamuoju metodu „Pagalbinio ūkio patalpos“ modelyje 2020 metams esančiu statybos metų grafiku (žr. prieduose). Pagal minėtą modelį vertinamų rūšio patalpų statybos metai 1965 m., reikšmė grafike ~0,938; I lyginamojo objekto statybos metai yra 1959 m., reikšmė grafike ~0,925; II lyginamojo objekto statybos metai yra 1962 m., reikšmė grafike ~0,934; III lyginamojo objekto statybos metai yra 1953 m., reikšmė grafike ~0,918. Remiantis šiomis reikšmėmis apskaičiuojame statybos metų pataisos koeficientą lyginamiesiems objektams (vertinamojo objekto reikšmė/lyginamojo objekto reikšmė):

$$\begin{aligned} k_{\text{I-istatybosmetų}} &= 0,938/0,925 \approx 1,014; \\ k_{\text{II-istatybosmetų}} &= 0,938/0,934 \approx 1,004; \end{aligned}$$

$$k_{III-istatybosmetų} = 0,938/0,918 \approx 1,022.$$

6. Šildymo pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{išildymo}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingų šildymo tipų. Pataisa skaičiuojama vadovaujantis VI Registrų centras Vilniaus m. sav. 2020 m. vertinimo modeliai lyginamuoju metodu „Pagalbinio ūkio patalpos“ modeliu (žr. prieduose). Vertinamose rūšio patalpose, II ir III lyginamuosiuose objektuose šildymas teikiamas centralizuotai, I lyginamasis objektas šildymo sistemos išvis neturi. Remiantis minėtu modeliu, objektams, kurių šildymo sistema yra centralizuota, priskiriama reikšmė yra 1,050 (taikomas pagrindas 1,05 yra keliamas laipsniu 1,0: $1,05^{1,0}=1,050$); objektams, kurie šildymo sistemos neturi, priskiriama reikšmė yra 1,000 (taikomas pagrindas 1,05 yra keliamas laipsniu 0,0: $1,05^{0,0}=1,000$). Kadangi vertinamose rūšio patalpose ir II bei III lyginamuosiuose objektuose šildymas teikiamas centralizuotai, todėl II ir III lyginamiesiems objektams šildymo pataisa nėra taikoma, koeficientai lygūs 1,000. Remiantis aukščiau pateiktomis reikšmėmis, apskaičiuojama šildymo pataisa tik I lyginamajam objektui (vertinamojo reikšmė/lyginamojo reikšmė):

$$k_{I-išildymo} = 1,050/1,000 = 1,050.$$

7. Rekonstrukcijos pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{irekonstrukcijos}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl pastato rekonstrukcijos. Vertinamos rūšio patalpos ir lyginamieji objektai nėra rekonstruoti, todėl rekonstrukcijos pataisa yra netaikoma, o pataisos koeficientai lygūs 1,000.

Pastaba: Kiti pataisos koeficientai nenustatinėjami, nes vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumai neturi įtakos turto kainai arba vertintojas neturėjo galimybių nustatyti šių skirtumų ir jų įtakos turto kainai. Objektų finansavimas priimtas lygiareikšmis. Jeigu vieno iš koeficientų skaičiavimas prieduose nepateiktas, arba skirtumų tarp vertinamo ir lyginamųjų objektų nėra, taikomas koeficientas 1,000.

Remiantis VI Registrų centro vertinimo modeliais lyginamuoju metodu (žr. prieduose „Pagalbinio ūkio patalpos“), skirtingos kainos būtų mokamos už pagalbinio ūkio patalpas su skirtingais plotais, taip pat už patalpas, kurių šildymo ir nuotekų sistema skiriasi arba patalpoms yra atlikta rekonstrukcija.

Rūšio patalpų vertės koeficientai ir skaičiavimų rezultatai pateikti 9 lentelėje.

9 lentelė

Vertinamų rūšio patalpų 1 kv. m vertės apskaičiavimas lyginamuoju metodu

Duomenys	Objektas	Palyginimas Nr.1		Palyginimas Nr.2		Palyginimas Nr.3	
Adresas	Vilnius, Studentų g. 45-3	Vilniaus m. sav., Vilnius, Kęstučio g. Nr. 1.10		Vilniaus m. sav., Vilnius, Kęstučio g. Nr. 30.40		Vilniaus m. sav., Vilnius, Savanorių pr. Nr. 50.60	
Aprašymas	Rūšio patalpos	Patalpos rūsyje		Katilinė		Negyvenamos patalpos	
Pardavimo kaina		30000		50000		24500	
1 m ² kaina, €		166,00	Vertės pataisa, koef.	499,00	Vertės pataisa, koef.	209,00	Vertės pataisa, koef.
Laiko pataisa	2020-01-31	2019-11	1,000	2018-11	1,140	2018-02	1,241
Vieta, verčių zona	57.15	57.15	1,000	57.15	1,000	57.13	1,276
Bendras plotas, m ²	657,89	180,36	0,987	100,13	0,987	117,27	0,987
Statybos pabaigos metai	1965	1959	1,014	1962	1,004	1953	1,022
Pastato sienų medžiaga	Plytos	Plytos	1,000	Plytos	1,000	Plytos	1,000
Kambario aukštas	0 iš 5	0 iš 3	1,000	0 iš 2	1,000	0 iš 3	1,000
Šildymo sistema	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	Nėra	1,050	Vietinis centrinis šildymas	1,000	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	1,000
Rekonstravimo pabaigos metai	Nerekonstruotas	Nerekonstruotas	1,000	Nerekonstruotas	1,000	Nerekonstruotas	1,000
Bendra pataisa, koef.			1,051		1,130		1,597
Koreguota 1 m ² pardavimo kaina, Eur			174,44		563,71		333,84

Pagal formulę $k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{iploto} \cdot k_{istatybosmetų} \cdot k_{isienų} \cdot k_{išildymo} \cdot k_{irekonstrukcijos}$ nustatomas kiekvieno lyginamojo bendras pataisos koeficientas:

$$k_{Ipataisos} = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,987 \cdot 1,014 \cdot 1,000 \cdot 1,050 \cdot 1,000 = 1,051;$$

$$k_{Iipataisos} = 1,140 \cdot 1,000 \cdot 0,987 \cdot 1,004 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 1,130;$$

$$k_{IIIpataisos} = 1,241 \cdot 1,276 \cdot 0,987 \cdot 1,022 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 1,597.$$

Koreguotos palyginamųjų objektų 1 m² vertės gaunamos pagal formulę: $RV_i = PK_i \cdot k_{ipataisos}$

Nustatomos kiekvieno palyginamojo 1 m² kainos, koreguotos atitinkamais pataisos koeficientais:

$$RV_I = PK_I \cdot k_I = 166,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 1,051 = 174,44 \text{ Eur/m}^2;$$

$$RV_{II} = PK_{II} \cdot k_{II} = 499,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 1,113 = 563,71 \text{ Eur/m}^2;$$

$$RV_{III} = PK_{III} \cdot k_{III} = 209,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 1,597 = 333,84 \text{ Eur/m}^2.$$

Koreguota 1 m² kaina svyruoja nuo 174,44 iki 563,71 Eur. Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus vertinamo objekto 1 m² vertės patikslintus skaičiavimus, veiksnius ir prielaidas, nustatome vertinamų rūšio patalpų 1 m² vertę, lygią koreguotų kainų aritmetiniam vidurkiui:

$$1 \text{ m}^2 \text{ vertinamų rūšio patalpų vertė} = (174,44 + 563,71 + 333,84) / 3 \approx 357,33 \text{ €/m}^2.$$

$$\text{Vertinamų rūšio patalpų bendra vertė: } 357,33 \text{ €/m}^2 \cdot 657,89 \text{ m}^2 = 235084 \text{ €}.$$

Susumuojant prieš tai įvertintų kambarių vertę bei rūšio patalpų vertę, nustatome bendrą vertinamų bendrabučio patalpų vertę:

$$649660 \text{ €} + 2028844 \text{ €} + 235084 \text{ €} = 2913588 \text{ €}.$$

Priimame: 2914000 Eur (Du milijonai devyni šimtai keturiolika tūkstančių Eurų).

Rezultatai pateikti suvestinėje lentelėje (10 lentelė).

10 lentelė

Suvestinė lentelė

Aukštas	Atskirai galimų parduoti objektų skaičius	Viso patalpų skaičius	Bendras plotas, kv.m.	Įvertinta tokio objekto 1 k.m. kaina, Eur	Patalpų vertė, Eur
Kambariai					
Antras aukštas	28	28	497,53	1305,77	649660
Trečias aukštas	28	28	498,67	1354,54	675468
Ketvirtas aukštas	28	28	499,6	1354,54	676728
Penktas aukštas	28	28	499,54	1354,54	676647
Rūšio patalpos					
Rūšys	1	1	657,89	357,33	235084
Viso:	112	112	1995,34	Viso:	2913588
Suapvalinus:					2 914 000

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo nekilnojamojo turto, buto/patalpos – bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9004), adresu Vilnius, Studentų g. 45-3, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2020-01-31), nustatyta lyginamuoju metodu, yra 2914000 Eur (Du milijonai devyni šimtai keturiolika tūkstančių Eurų).

Turto vertintojas

(nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.: 000075)

Vytautas Peseckis

Turto vertintojo asistentė

(nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr.: 000191)

Živilė Tamulytė

Direktorius

Aurimas Chmieliauskas

- Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, darant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių apsunkinimų;
- Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl turto vertės nustatymo nebuvo;
- Turtas vertinamas kaip jį sudarančių, galimai atskirų objektų suma. Vertinamo turto paskirstymas į jį sudarančius objektus ir jų aprašymas nurodyti vertinimo atsakaitoje ir jos prieduose;
- Vertinimas atliktas, remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais – nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašu (viešame registre įregistruotais duomenimis) ir kadastro dokumentų bylos kopija, vertintojas neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėjo turėti įtakos vertinamo objekto vertei.

P R I E D A I

Vertinamo turto fotofiksacija



1 – 8 pav. Pastato, kuriame yra vertinamos bendrabučio patalpos (un. Nr. 4400-4377-0332:9004), nuotraukos apžiūros dieną (2020-01-31)



9 – 14 pav. Vertinamų bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9004) pirmo aukšto vidaus patalpų nuotraukos apžiūros dieną (2020-01-31)









15 – 34 pav. Vertinamų bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9004) antro aukšto vidaus patalpų nuotraukos apžiūros dieną (2020-01-31)





35 – 48 pav. Vertinamų bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9004) trečio aukšto vidaus patalpų nuotraukos apžiūros dieną (2020-01-31)







49 – 54 pav. Vertinamų bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9004) ketvirto aukšto vidaus patalpų nuotraukos apžiūros dieną (2020-01-31)





55 – 70 pav. Vertinamų bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9004) penkto aukšto vidaus patalpų nuotraukos apžiūros dieną (2020-01-31)

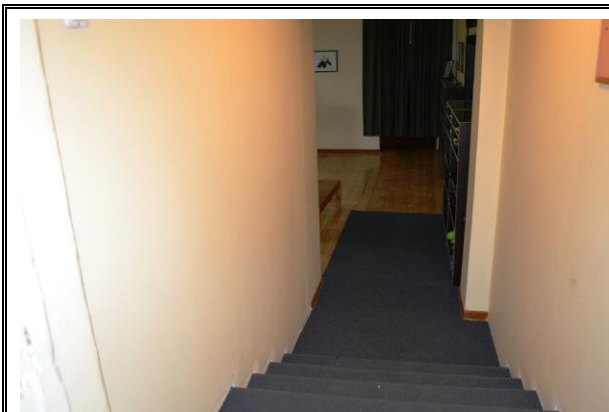












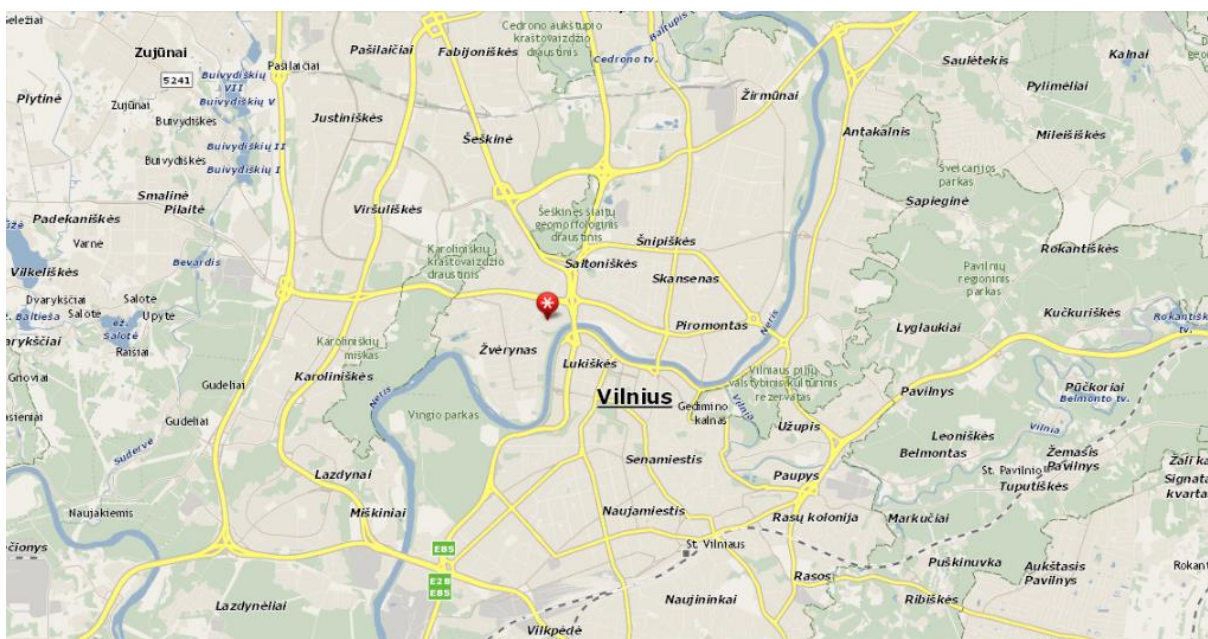
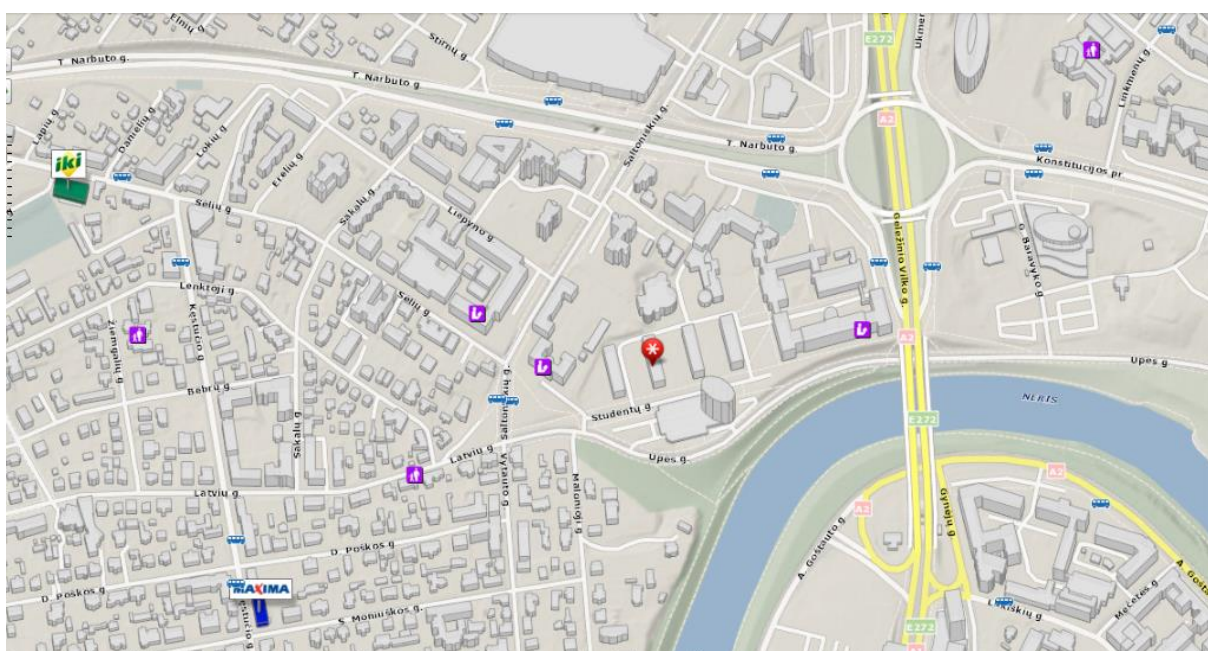
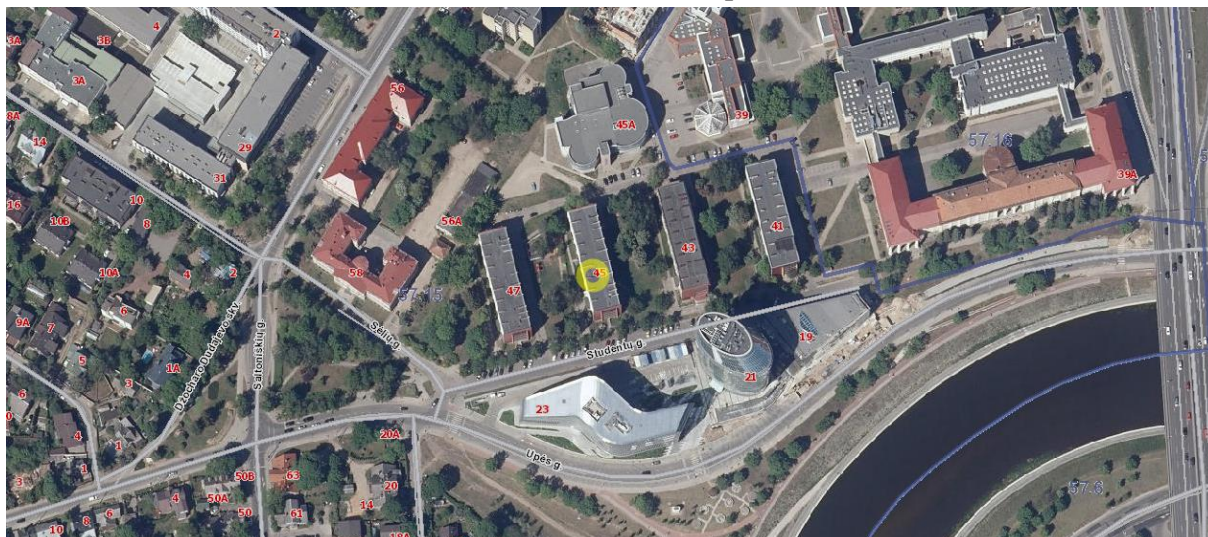






71 – 140 pav. Vertinamų bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9004) rūsio vidaus patalpų nuotraukos apžiūros dieną (2020-01-31)

Vietovės žemėlapiai



Vertinamo nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2020-01-30 11:01:40

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/2086348**
 Registro tipas: **Patalpos/butai**
 Sudarymo data: **2016-10-19**
 Adresas: **Vilnius, Studentų g. 45-3**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Butas/Patalpa - Bendrabučio patalpos**
 Aprašymas / pastabos: **Patalpos, plane žymėtos nuo 3-1 iki 3-202, nuo R-1 iki R-37**
 Unikalus daikto numeris: **4400-4377-0332:9004**
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms)**
 Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir
 pažymėjimas plane: **1096-5016-4011, 1N5p**
 Statybos pradžios metai: **1965**
 Statybos pabaigos metai: **1965**
 Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**
 Daikto istorinė kilmė: **Gautas atidalijus daiktą, unikalus daikto numeris 1096-5016-4011:0003**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Kambarių skaičius: **120**
 Aukštas: **1**
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
 Dujos: **Gamtinės**
 Viryklė: **Dujinė**
 Bendras plotas: **3569.46 kv. m**
 Naudingas plotas: **2911.57 kv. m**
 Gyvenamasis plotas: **2099.03 kv. m**
 Rūšių (pusrūšių) plotas: **657.89 kv. m**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1789000 Eur**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **41 %**
 Atkuriamoji vertė: **1056000 Eur**
 Vidutinė rinkos vertė: **1701000 Eur**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2016-10-14**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2016-10-14**

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

4.1. **Nuosavybės teisė**
 Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
 Daiktas: **butas Nr. 4400-4377-0332:9004, aprašytas p. 2.1.**
 Įregistravimo pagrindas: **1992-11-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 1101p**
2018-08-03 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. STL-18-1768
 Įrašas galioja: **Nuo 2018-09-19**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisėPatikėtinis: **Vytauto Didžiojo universitetas, a.k. 111950396**Daiktas: **butas Nr. 4400-4377-0332:9004, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2018-12-27 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1354****2019-02-01 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-49**Įrašas galioja: **Nuo 2019-02-11**

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Suformuotas atidalijimo būdu (daikto registravimas)Daiktas: **butas Nr. 4400-4377-0332:9004, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2016-10-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2018-08-03 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. STL-18-1768**Įrašas galioja: **Nuo 2018-09-11**

10.2.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**AUŠRA PETKŪNIENĖ**Daiktas: **butas Nr. 4400-4377-0332:9004, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2010-06-22 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1165****2016-10-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**Įrašas galioja: **Nuo 2018-09-11**

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2020-01-30 11:01:40

Dokumentą atspausdino

AURIMAS CHMIELIAUSKAS

Pastato, kuriame yra vertinamas objektas, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2020-02-05 17:39:27

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **10/212969**
Registro tipas: **Statiniai**
Sudarymo data: **1975-03-20**
Adresas: **Vilnius, Studentų g. 45**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Pastatas - Bendrabutis**
Unikalus daikto numeris: **1096-5016-4011**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms)**
Žymėjimas plane: **1N5p**
Statybos pradžios metai: **1965**
Statybos pabaigos metai: **1965**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Gamtinės**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **5**
Bendras plotas: **4224.18 kv. m**
Naudingas plotas: **2961.80 kv. m**
Gyvenamasis plotas: **2111.86 kv. m**
Rūsių (pusrūsių) plotas: **657.89 kv. m**
Pagrindinis plotas: **452.11 kv. m**
Tūris: **14757 kub. m**
Užstatytas plotas: **1000.00 kv. m**
Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: **2**
Kambarių skaičius: **102**
Koordinatė X: **6062922**
Koordinatė Y: **581147**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2016-10-14**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė: įrašų nėra

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. **Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)**
Daiktas: **pastatas Nr. 1096-5016-4011, aprašytas p. 2.1.**



Įregistravimo pagrindas: **2016-10-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2018-08-03 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. STL-18-1768**

Aprašymas: **Pastato kadastro duomenys atnaujinti įrašius nekilnojamojo daikto - bendrabučio patalpos (unikalus Nr. 4400-4377-0332:9004) kadastro duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą.**

Įrašas galioja: **Nuo 2018-09-11**

10.2.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: **pastatas Nr. 1096-5016-4011, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2016-10-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2017-03-28 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCR-60-170328-00490**

Aprašymas: **Pastato kadastro duomenys atnaujinti įrašius nekilnojamojo daikto - negyvenamosios patalpos (unikalus Nr. 4400-4377-0365:9005) kadastro duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą.**

Įrašas galioja: **Nuo 2017-04-27**

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,
kadastrinis Nr.: **0101/0031:313**
Archyvinės bylos Nr.: **13/624**

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2020-02-05 17:39:27

Dokumentą atspausdino

AURIMAS CHMIELIAUSKAS

Vertinamo nekilnojamojo turto kadastro bylos kopija

PATALPOS (BUTO) KADASTRO DUOMENYS

Adresas	Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Studentų g. 45-3	Unikalus Nr.	4400-4377-0332:9004
Pavadinimas	Bendrabučio patalpos	Žymėjimas	Nuo 3-1 iki 3-202, R-1 iki R-37
Aprašymas		Paskirtis	Gyvenamoji (iv. soc. grupėms)
		Matavimų data	2016-10-14

Patalpos (buto) kadastro duomenys

Aukštasis	1	Šildymas	Centrinis šildym. iš centr. sist.
Baigtumas, %	100	Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis
Bendras plotas, m²	3569,46	Nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas
Gyvenamasis plotas, m²	2099,03	Vonios kambarys	Yra
Kambarių skaičius	120	Dujos	Gamtinės
Rūšys		Viryklė	Dujinė
		Karštas vanduo	Yra

Pastato, kuriame yra patalpa (butas), duomenys

Žymėjimas	1N5p	Pavadinimas	Bendrabutis
Unikalus Nr.	1096-5016-4011		
Paskirtis	Gyvenamoji (iv. soc. grupėms)		

Statybos pr. metai	1965	Bendras plotas, m²	4224,18
Statybos pab. metai	1965	Aukštų skaičius	5
Rekonstravimo pr. metai		Baigtumas, %	100
Rekonstravimo pab. metai		Tūris, m³	14757
Kap. remonto pr. metai	2016	Koordinatė X	6062922
Kap. remonto pab. metai	2016	Koordinatė Y	581147

Parengė Matininkė Aušra Petkūnienė 2M-M-1165



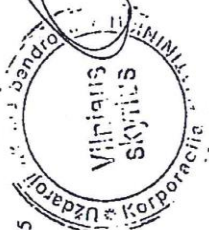
KOPIJA TIKRA

BUTO (PATALPOS) ĮKAINOJIMAS (PERKAINOJIMAS)

Adresas Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Studentų g. 45-3
 Unikalus Nr. 4400-4377-0332:9004
 Matavimų data 2016-10-14
 Sudarymo vieta Vilnius

Vertės nustatymo data	I(P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės maž. koef.	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vieneto stat. vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas, %	Atkūrimoji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		Nuo 3-I iki 3-202, R-1 iki R-37											
2016-10-14	I		Bendrabučio patalpos	0,8	Plotas, m²	3569,46	NTK2016-1.3.5	501,28	1789000	41	1056000		
			IS viso			3569,46	Masinis vert.		1789000		1056000		1701000
													1701000

Parengė Matininkė Aušra Petkūnienė 2M-M-1165



KOPIJA TIKRA 10

3 forma

PAGRINDINIO PASTATO VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Adresas Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Studentų g. 45-3

Unikalus Nr. 4400-4377-0332:9004
 Žymėjimas Nuo 3-1 iki 3- 202, R-1 iki R-37
 Paskirtis Gyvenamoji (iv. soc. grupėms)
 Matavimų data 2016-10-14

Pavadinimas Bendrąbučio patalpos

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas, m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų iš to skaičiaus						Negyvenamosios paskirties patalpų		
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingas plotas, m ²	Gyvenamasis plotas, m ²	Verslo plotas, m ²	Pagalbinis naudingas plotas, m ²	Pagalbinis nenaudingas plotas, m ²	Rusų (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
2016-10-14	1	3	1	Tambūras	4,24	4,24			4,24					
2016-10-14	1	3	2	Vestibulis	37,49	37,49			37,49					
2016-10-14	1	3	3	Kabinetas	17,67	17,67			17,67					
2016-10-14	1	3	4	Tambūras	3,32	3,32			3,32					
2016-10-14	1	3	5	Tambūras	1,62	1,62			1,62					
2016-10-14	2	3	6	Koridorius	112,23	112,23			112,23					
2016-10-14	2	3	7	Koridorius	6,67	6,67			6,67					
2016-10-14	2	3	8	San. mazgas	8,36	8,36			8,36					
2016-10-14	2	3	9	San. mazgas	0,96	0,96			0,96					
2016-10-14	2	3	10	San. mazgas	1,02	1,02			1,02					
2016-10-14	2	3	11	San. mazgas	0,92	0,92			0,92					
2016-10-14	2	3	12	San. mazgas	12,10	12,10			12,10					
2016-10-14	2	3	13	Pagalbinė patalpa	3,08	3,08			3,08					
2016-10-14	2	3	14	Kambarys	17,02	17,02			17,02					
2016-10-14	2	3	15	Kambarys	17,02	17,02			17,02					
2016-10-14	2	3	16	Kambarys	17,64	17,64			17,64					
2016-10-14	2	3	17	Kambarys	17,75	17,75			17,75					
2016-10-14	2	3	18	Kambarys	18,31	18,31			18,31					
2016-10-14	2	3	19	Kambarys	18,21	18,21			18,21					
2016-10-14	2	3	20	Kambarys	17,96	17,96			17,96					
2016-10-14	2	3	21	Kambarys	17,84	17,84			17,84					

KOPIJA TIKRA

4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2016-10-14	2	3	22	Kambarys	17,82	17,82	17,82							
2016-10-14	2	3	23	Kambarys	17,85	17,85	17,85							
2016-10-14	2	3	24	Kambarys	17,64	17,64	17,64							
2016-10-14	2	3	25	Kambarys	17,64	17,64	17,64							
2016-10-14	2	3	26	Kambarys	17,49	17,49	17,49							
2016-10-14	2	3	27	Kambarys	17,43	17,43	17,43							
2016-10-14	2	3	28	Kambarys	17,73	17,73	17,73							
2016-10-14	2	3	29	Kambarys	17,64	17,64	17,64							
2016-10-14	2	3	30	Kambarys	17,06	17,06	17,06							
2016-10-14	2	3	31	Kambarys	17,11	17,11	17,11							
2016-10-14	2	3	32	Koridorius	7,23	7,23	7,23		7,23					
2016-10-14	2	3	33	Pagalbinė patalpa	3,04	3,04	3,04		3,04					
2016-10-14	2	3	34	San. mazgas	12,47	12,47	12,47		12,47					
2016-10-14	2	3	35	San. mazgas	8,61	8,61	8,61		8,61					
2016-10-14	2	3	36	San. mazgas	0,97	0,97	0,97		0,97					
2016-10-14	2	3	37	San. mazgas	0,95	0,95	0,95		0,95					
2016-10-14	2	3	38	San. mazgas	0,92	0,92	0,92		0,92					
2016-10-14	2	3	39	Koridorius	1,73	1,73	1,73		1,73					
2016-10-14	2	3	40	Viruvė	13,03	13,03	13,03							
2016-10-14	2	3	41	Pagalbinė patalpa	1,88	1,88	1,88		1,88					
2016-10-14	2	3	42	Kambarys	17,95	17,95	17,95							
2016-10-14	2	3	43	Kambarys	17,76	17,76	17,76							
2016-10-14	2	3	44	Kambarys	18,04	18,04	18,04							
2016-10-14	2	3	45	Kambarys	17,93	17,93	17,93							
2016-10-14	2	3	46	Kambarys	18,10	18,10	18,10							
2016-10-14	2	3	47	Kambarys	18,04	18,04	18,04							
2016-10-14	2	3	48	Kambarys	17,86	17,86	17,86							
2016-10-14	2	3	49	Kambarys	18,05	18,05	18,05							
2016-10-14	2	3	50	Kambarys	18,32	18,32	18,32							
2016-10-14	2	3	51	Kambarys	18,32	18,32	18,32							
2016-10-14	2	3	52	Viruvė	12,89	12,89	12,89							
2016-10-14	2	3	53	Koridorius	1,74	1,74	1,74		1,74					
2016-10-14	2	3	54	Pagalbinė patalpa	1,90	1,90	1,90		1,90					
2016-10-14	3	3	55	Koridorius	112,26	112,26	112,26		112,26					
2016-10-14	3	3	56	Koridorius	6,55	6,55	6,55		6,55					
2016-10-14	3	3	57	San. mazgas	8,06	8,06	8,06		8,06					
2016-10-14	3	3	58	San. mazgas	1,03	1,03	1,03		1,03					
2016-10-14	3	3	59	San. mazgas	1,03	1,03	1,03		1,03					
2016-10-14	3	3	60	San. mazgas	1,01	1,01	1,01		1,01					
2016-10-14	3	3	61	San. mazgas	11,89	11,89	11,89		11,89					

KOPIJA TIKRA

5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2016-10-14	3	3	62	Pagalbinė patalpa	3,10	3,10			3,10					
2016-10-14	3	3	63	Kambarys	17,04	17,04	17,04							
2016-10-14	3	3	64	Kambarys	17,04	17,04	17,04							
2016-10-14	3	3	65	Kambarys	17,74	17,74	17,74							
2016-10-14	3	3	66	Kambarys	17,74	17,74	17,74							
2016-10-14	3	3	67	Kambarys	18,05	18,05	18,05							
2016-10-14	3	3	68	Kambarys	18,05	18,05	18,05							
2016-10-14	3	3	69	Kambarys	17,74	17,74	17,74							
2016-10-14	3	3	70	Kambarys	18,09	18,09	18,09							
2016-10-14	3	3	71	Kambarys	17,90	17,90	17,90							
2016-10-14	3	3	72	Kambarys	17,75	17,75	17,75							
2016-10-14	3	3	73	Kambarys	17,72	17,72	17,72							
2016-10-14	3	3	74	Kambarys	17,72	17,72	17,72							
2016-10-14	3	3	75	Kambarys	17,66	17,66	17,66							
2016-10-14	3	3	76	Kambarys	17,63	17,63	17,63							
2016-10-14	3	3	77	Kambarys	17,87	17,87	17,87							
2016-10-14	3	3	78	Kambarys	17,78	17,78	17,78							
2016-10-14	3	3	79	Kambarys	17,16	17,16	17,16							
2016-10-14	3	3	80	Kambarys	17,28	17,28	17,28							
2016-10-14	3	3	81	Koridorius	3,87	3,87			3,87					
2016-10-14	3	3	82	Pagalbinė patalpa	3,28	3,28			3,28					
2016-10-14	3	3	83	San. mazgas	12,51	12,51			12,51					
2016-10-14	3	3	84	San. mazgas	8,49	8,49			8,49					
2016-10-14	3	3	85	San. mazgas	1,15	1,15			1,15					
2016-10-14	3	3	86	San. mazgas	0,86	0,86			0,86					
2016-10-14	3	3	87	San. mazgas	1,00	1,00			1,00					
2016-10-14	3	3	88	Pagalbinė patalpa	2,77	2,77			2,77					
2016-10-14	3	3	89	Koridorius	1,70	1,70			1,70					
2016-10-14	3	3	90	Virtuvė	12,97	12,97	12,97							
2016-10-14	3	3	91	Pagalbinė patalpa	1,90	1,90			1,90					
2016-10-14	3	3	92	Kambarys	18,13	18,13	18,13							
2016-10-14	3	3	93	Kambarys	17,98	17,98	17,98							
2016-10-14	3	3	94	Kambarys	18,13	18,13	18,13							
2016-10-14	3	3	95	Kambarys	17,98	17,98	17,98							
2016-10-14	3	3	96	Kambarys	18,04	18,04	18,04							
2016-10-14	3	3	97	Kambarys	18,04	18,04	18,04							
2016-10-14	3	3	98	Kambarys	18,04	18,04	18,04							
2016-10-14	3	3	99	Kambarys	18,04	18,04	18,04							
2016-10-14	3	3	100	Kambarys	18,10	18,10	18,10							
2016-10-14	3	3	101	Kambarys	18,23	18,23	18,23							

KOPIJA TIKRA log- 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2016-10-14	3	3	102	Virtuvė	12,92	12,92	12,92							
2016-10-14	3	3	103	Koridorius	1,70	1,70			1,70					
2016-10-14	3	3	104	Pagalbinė patalpa	1,93	1,93			1,93					
2016-10-14	4	3	105	Koridorius	113,38	113,38			113,38					
2016-10-14	4	3	106	Koridorius	6,51	6,51			6,51					
2016-10-14	4	3	107	San. mazgas	8,76	8,76			8,76					
2016-10-14	4	3	108	San. mazgas	0,91	0,91			0,91					
2016-10-14	4	3	109	San. mazgas	0,87	0,87			0,87					
2016-10-14	4	3	110	San. mazgas	0,87	0,87			0,87					
2016-10-14	4	3	111	San. mazgas	11,83	11,83			11,83					
2016-10-14	4	3	112	Pagalbinė patalpa	3,11	3,11			3,11					
2016-10-14	4	3	113	Kambarys	16,97	16,97	16,97							
2016-10-14	4	3	114	Kambarys	17,09	17,09	17,09							
2016-10-14	4	3	115	Kambarys	17,74	17,74	17,74							
2016-10-14	4	3	116	Kambarys	17,92	17,92	17,92							
2016-10-14	4	3	117	Kambarys	18,14	18,14	18,14							
2016-10-14	4	3	118	Kambarys	17,95	17,95	17,95							
2016-10-14	4	3	119	Kambarys	17,93	17,93	17,93							
2016-10-14	4	3	120	Kambarys	17,99	17,99	17,99							
2016-10-14	4	3	121	Kambarys	18,05	18,05	18,05							
2016-10-14	4	3	122	Kambarys	17,77	17,77	17,77							
2016-10-14	4	3	123	Kambarys	17,72	17,72	17,72							
2016-10-14	4	3	124	Kambarys	17,81	17,81	17,81							
2016-10-14	4	3	125	Kambarys	17,90	17,90	17,90							
2016-10-14	4	3	126	Kambarys	17,33	17,33	17,33							
2016-10-14	4	3	127	Kambarys	17,90	17,90	17,90							
2016-10-14	4	3	128	Kambarys	17,87	17,87	17,87							
2016-10-14	4	3	129	Kambarys	17,04	17,04	17,04							
2016-10-14	4	3	130	Kambarys	17,13	17,13	17,13							
2016-10-14	4	3	131	Koridorius	6,94	6,94			6,94					
2016-10-14	4	3	132	Pagalbinė patalpa	3,35	3,35			3,35					
2016-10-14	4	3	133	San. mazgas	12,51	12,51			12,51					
2016-10-14	4	3	134	San. mazgas	8,42	8,42			8,42					
2016-10-14	4	3	135	San. mazgas	1,23	1,23			1,23					
2016-10-14	4	3	136	San. mazgas	1,06	1,06			1,06					
2016-10-14	4	3	137	San. mazgas	1,08	1,08			1,08					
2016-10-14	4	3	138	Koridorius	1,74	1,74			1,74					
2016-10-14	4	3	139	Virtuvė	13,05	13,05	13,05							
2016-10-14	4	3	140	Pagalbinė patalpa	1,90	1,90	1,90							
2016-10-14	4	3	141	Kambarys	18,26	18,26	18,26							

KOPIJA TIKRA 14

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2016-10-14	4	3	142	Kambarys	17,85	17,85	17,85							
2016-10-14	4	3	143	Kambarys	18,03	18,03	18,03							
2016-10-14	4	3	144	Kambarys	18,28	18,28	18,28							
2016-10-14	4	3	145	Kambarys	18,13	18,13	18,13							
2016-10-14	4	3	146	Kambarys	18,13	18,13	18,13							
2016-10-14	4	3	147	Kambarys	17,79	17,79	17,79							
2016-10-14	4	3	148	Kambarys	18,25	18,25	18,25							
2016-10-14	4	3	149	Kambarys	18,22	18,22	18,22							
2016-10-14	4	3	150	Kambarys	18,41	18,41	18,41							
2016-10-14	4	3	151	Virtuvė	12,90	12,90	12,90							
2016-10-14	4	3	152	Koridorius	1,70	1,70			1,70					
2016-10-14	4	3	153	Pagalbinė patalpa	1,89	1,89			1,89					
2016-10-14	5	3	154	Koridorius	112,85	112,85			112,85					
2016-10-14	5	3	155	Koridorius	6,52	6,52			6,52					
2016-10-14	5	3	156	San. mazgas	8,40	8,40			8,40					
2016-10-14	5	3	157	San. mazgas	0,96	0,96			0,96					
2016-10-14	5	3	158	San. mazgas	0,96	0,96			0,96					
2016-10-14	5	3	159	San. mazgas	1,02	1,02			1,02					
2016-10-14	5	3	160	San. mazgas	11,84	11,84			11,84					
2016-10-14	5	3	161	Pagalbinė patalpa	3,20	3,20			3,20					
2016-10-14	5	3	162	Kambarys	16,97	16,97	16,97							
2016-10-14	5	3	163	Kambarys	17,15	17,15	17,15							
2016-10-14	5	3	164	Kambarys	17,86	17,86	17,86							
2016-10-14	5	3	165	Kambarys	17,80	17,80	17,80							
2016-10-14	5	3	166	Kambarys	18,01	18,01	18,01							
2016-10-14	5	3	167	Kambarys	18,20	18,20	18,20							
2016-10-14	5	3	168	Kambarys	17,86	17,86	17,86							
2016-10-14	5	3	169	Kambarys	17,96	17,96	17,96							
2016-10-14	5	3	170	Kambarys	17,78	17,78	17,78							
2016-10-14	5	3	171	Kambarys	17,78	17,78	17,78							
2016-10-14	5	3	172	Kambarys	17,96	17,96	17,96							
2016-10-14	5	3	173	Kambarys	17,17	17,17	17,17							
2016-10-14	5	3	174	Kambarys	17,81	17,81	17,81							
2016-10-14	5	3	175	Kambarys	17,44	17,44	17,44							
2016-10-14	5	3	176	Kambarys	17,99	17,99	17,99							
2016-10-14	5	3	177	Kambarys	17,90	17,90	17,90							
2016-10-14	5	3	178	Kambarys	17,28	17,28	17,28							
2016-10-14	5	3	179	Kambarys	17,16	17,16	17,16							
2016-10-14	5	3	180	Koridorius	6,83	6,83			6,83					
2016-10-14	5	3	181	Pagalbinė patalpa	3,29	3,29			3,29					

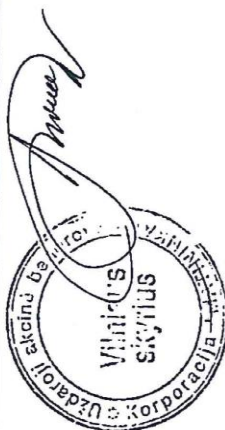
KOPIJA TIKRA 15

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2016-10-14	5	3	182	San. mazgas	12,44	12,44			12,44					
2016-10-14	5	3	183	San. mazgas	8,54	8,54			8,54					
2016-10-14	5	3	184	San. mazgas	1,01	1,01			1,01					
2016-10-14	5	3	185	San. mazgas	1,11	1,11			1,11					
2016-10-14	5	3	186	San. mazgas	1,01	1,01			1,01					
2016-10-14	5	3	187	Koridorius	1,74	1,74			1,74					
2016-10-14	5	3	188	Virtuvė	12,96	12,96								
2016-10-14	5	3	189	Pagalbinė patalpa	1,93	1,93			1,93					
2016-10-14	5	3	190	Kambarys	18,19	18,19								
2016-10-14	5	3	191	Kambarys	17,94	17,94								
2016-10-14	5	3	192	Kambarys	18,19	18,19								
2016-10-14	5	3	193	Kambarys	18,22	18,22								
2016-10-14	5	3	194	Kambarys	18,13	18,13								
2016-10-14	5	3	195	Kambarys	18,04	18,04								
2016-10-14	5	3	196	Kambarys	18,01	18,01								
2016-10-14	5	3	197	Kambarys	18,16	18,16								
2016-10-14	5	3	198	Kambarys	18,29	18,29								
2016-10-14	5	3	199	Kambarys	18,29	18,29								
2016-10-14	5	3	200	Virtuvė	12,97	12,97								
2016-10-14	5	3	201	Koridorius	1,74	1,74			1,74					
2016-10-14	5	3	202	Pagalbinė patalpa	1,88	1,88			1,88					
2016-10-14	R	R	1	Koridorius	18,22						18,22			
2016-10-14	R	R	2	Koridorius	2,60						2,60			
2016-10-14	R	R	3	San. mazgas	1,57						1,57			
2016-10-14	R	R	4	Dušo patalpa	25,57						25,57			
2016-10-14	R	R	5	Dušo patalpa	25,78						25,78			
2016-10-14	R	R	6	San. mazgas	1,55						1,55			
2016-10-14	R	R	7	Koridorius	2,27						2,27			
2016-10-14	R	R	8	Sandėlis	33,98						33,98			
2016-10-14	R	R	9	Sandėlis	33,93						33,93			
2016-10-14	R	R	10	Sandėlis	14,28						14,28			
2016-10-14	R	R	11	Sandėlis	18,95						18,95			
2016-10-14	R	R	12	Salė	20,02						20,02			
2016-10-14	R	R	13	Salė	174,66						174,66			
2016-10-14	R	R	14	Kambarys	31,85						31,85			
2016-10-14	R	R	15	Pagalbinė patalpa	2,60						2,60			
2016-10-14	R	R	16	Pagalbinė patalpa	5,96						5,96			
2016-10-14	R	R	17	Koridorius	9,87						9,87			
2016-10-14	R	R	18	Sandėlis	11,17						11,17			
2016-10-14	R	R	19	San. mazgas	5,73						5,73			

KOPIJA TIKRA 16

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2016-10-14	R	R	20	San. mazgas	1,25						1,25			
2016-10-14	R	R	21	San. mazgas	2,29						2,29			
2016-10-14	R	R	22	Koridorius	2,27						2,27			
2016-10-14	R	R	23	Sandėlis	33,75						33,75			
2016-10-14	R	R	24	Sandėlis	11,08						11,08			
2016-10-14	R	R	25	Sandėlis	19,60						19,60			
2016-10-14	R	R	26	Koridorius	14,31						14,31			
2016-10-14	R	R	27	Sandėlis	10,09						10,09			
2016-10-14	R	R	28	Koridorius	6,17						6,17			
2016-10-14	R	R	29	Dužo patalpa	3,95						3,95			
2016-10-14	R	R	30	Pirtis	6,77						6,77			
2016-10-14	R	R	31	Kabinetas	8,74						8,74			
2016-10-14	R	R	32	Kabinetas	6,85						6,85			
2016-10-14	R	R	33	Kabinetas	15,21						15,21			
2016-10-14	R	R	34	Kabinetas	30,10						30,10			
2016-10-14	R	R	35	Šiluminis mazgas	14,12						14,12			
2016-10-14	R	R	36	Koridorius	15,93						15,93			
2016-10-14	R	R	37	Koridorius	14,85						14,85			
Iš viso (239 patalp., 120 kamb.):					3569,46	2911,57	2099,03		812,54		657,89			

Parengė: Matininkė Aušra Petkūnienė 2M-M-1165



KOPIJA TIKRA

110

UAB Korporacija "Matininkai"
(įmonės pavadinimas)
PAGRINDINIO PASTATO (JO DALIŲ) KADASTRO DUOMENYS

(pažymėjimas plane)

Vilnius

2016.10.14 (data)
Studentų g. 41, Vilnius m. (sudarymo vieta)
(pagrindinio pastato, jo dalių adresas)

Kadastro duomenys užfiksuoti *2016* m. *spalio* mėn. *14* d.

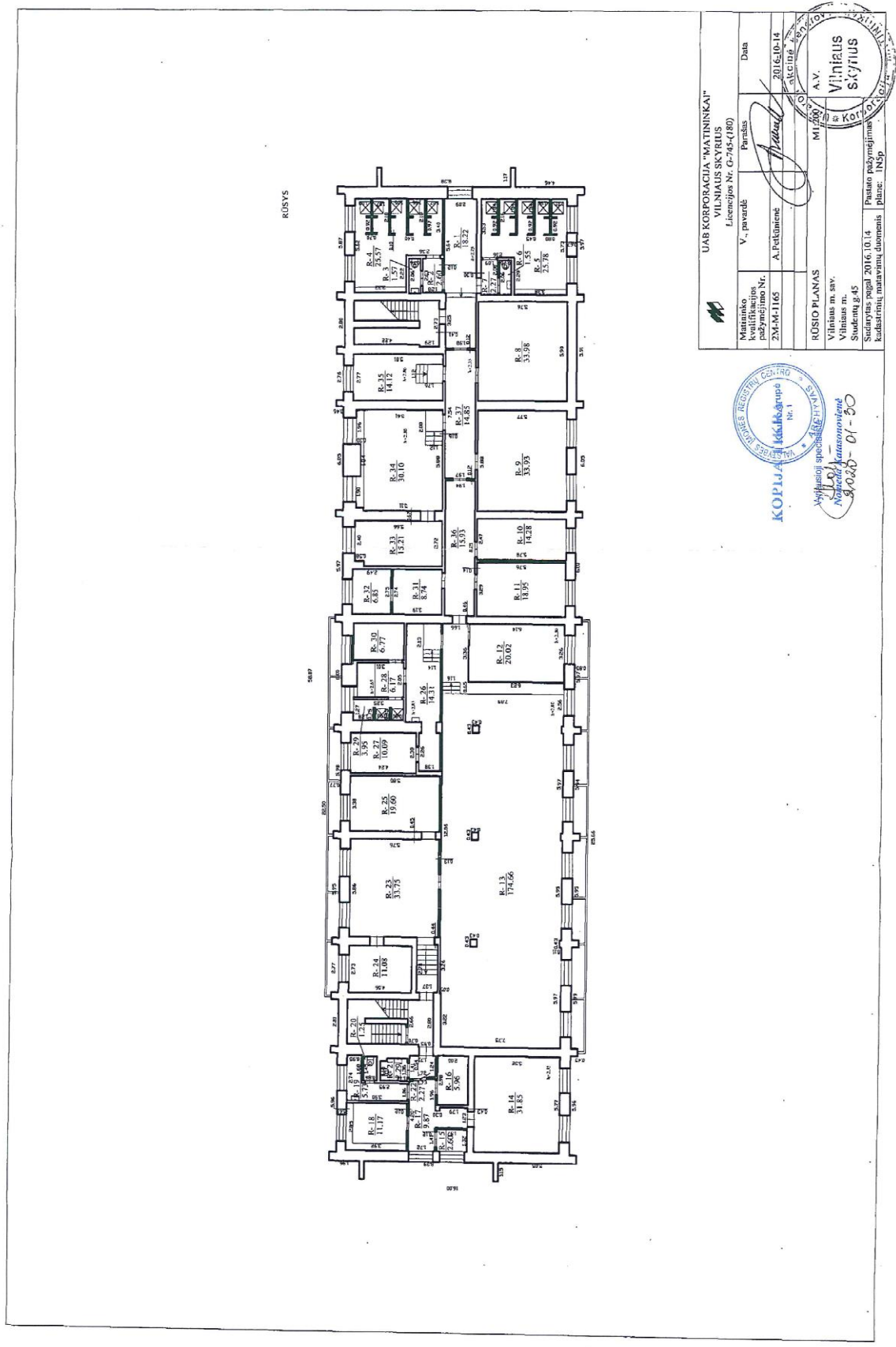
Centro koordinatės	Patalpos paskirtis	Patalpos pavadinimas	Statybos pradžios/pabaigos metai	Rekonstrukcijos pradžios/pabaigos metai	Aukštas
x	<i>gamtinis (grupė)</i>	<i>beveik tuščia</i>	<i>1965/1965</i>	<i>—</i>	<i>1</i>


Kapitalinio remonto pr. / pab. metai *2016-2016*
Paprasto remonto pr. / pab. metai

Kadastro duomenys	Aprašymas	Lyginamasis svoris	Nusidėjimo %	Vidutinis nusidėjimo %
Pamatai	<i>Patalpa</i>	6		
Sienos	<i>Patalpa</i>	16		
Perdangos	<i>betoninės</i>	12		
Stogo konstrukcija	<i>interjeras</i>			
Stogo danga	<i>betoninės</i>	8		
Išorės apdaila	<i>trinkelės, daiktai</i>	3		
Pertvaros	<i>Patalpa</i>	5		
Grindys	<i>betoninės</i>	13		
Langai	<i>plastiniai</i>	5		
Durys	<i>medinės</i>	4		
Vidaus apdaila	<i>tapetai</i>	9		
Šildymas	<i>centrinis šildymas</i>	4		
Vandentiekis	<i>centralizuotas vandentiekis</i>	2		
Kanalizacija	<i>centralizuota kanalizacija</i>	2		
Dujos	<i>gamtinės</i>	1		
Karštas vanduo	<i>gva</i>	1		
Elektra	<i>gva</i>	5		
Viryklė	<i>dujinė</i>	1		
Vonios kambarys	<i>gva</i>	2		
Vėdinimas ir kondicionavimas	<i>vidinimas</i>	1		
Iš viso:		<i>100</i>		

Patalpos baigtumas %

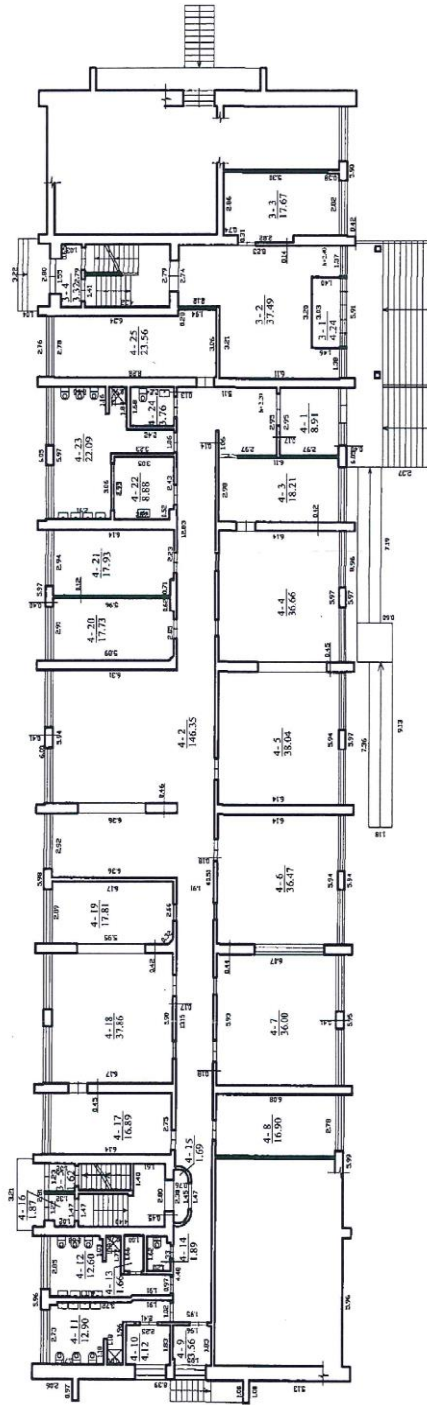
*100*KOPIJA TIKRA *18*



		UAB KORPORACIJA "MATINKAI"	
Maitinimo įstaigos patalpinimo Nr. 2M-M-1165		VILNIAUS SKYRIUS	
Licencijos Nr. G-745-180		V. pavardė: <i>Matinkai</i>	
A. Pėtinimė		Data: 2016.10.14	
KOSIO PLANAS		M. A. V.	
Vilniaus m. sav.		Vilniaus m. sav.	
Vilniaus m.		Vilniaus m.	
Studentų g. 45		Studentų g. 45	
Sudarytas pagal 2016.10.14		Patalpo pažymėjimas	
Kadastriinį matavimų duomenis		Planas: INSp	


KOPJA
Kadastriinis planas
Nr. 1
Vilniaus m. sav.
Vilniaus m.
Studentų g. 45
9025-01-30

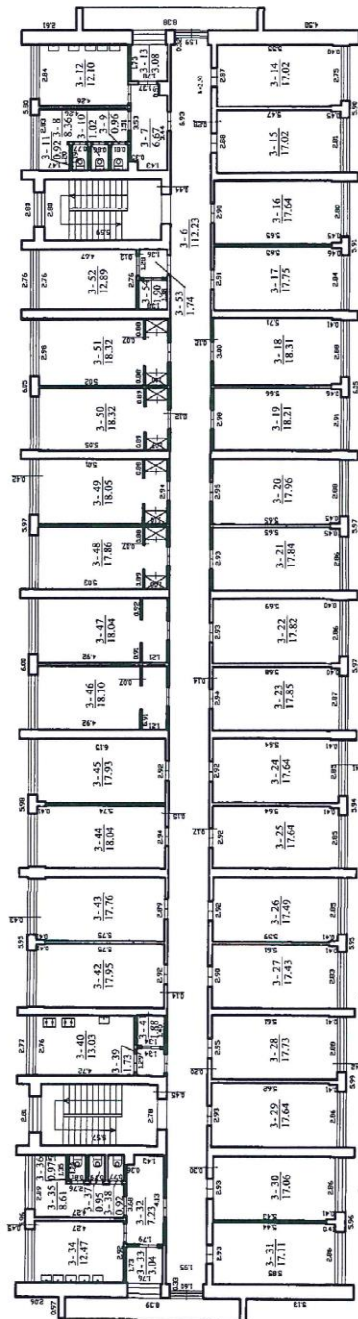
PIRMAS AUKŠTAS




		UAB KORPORACIJA "MATININKAI" VILNIAUS SKYRIUS Licencijos Nr. G-745-(180)		Data 2016.10.14
Matavimo medžiagos pavadinimas 2M-M-1165	V. pavardė A. Peklinienė	Parašas 	Data 2016.10.14	A. Peklinienė
PIRMO AUKŠTO PLANAS Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Studentų g. 45 Sudarytas pagal 2016.10.14 kadastrinių matavimų duomenis.				



ANTRAS AUKŠTAS

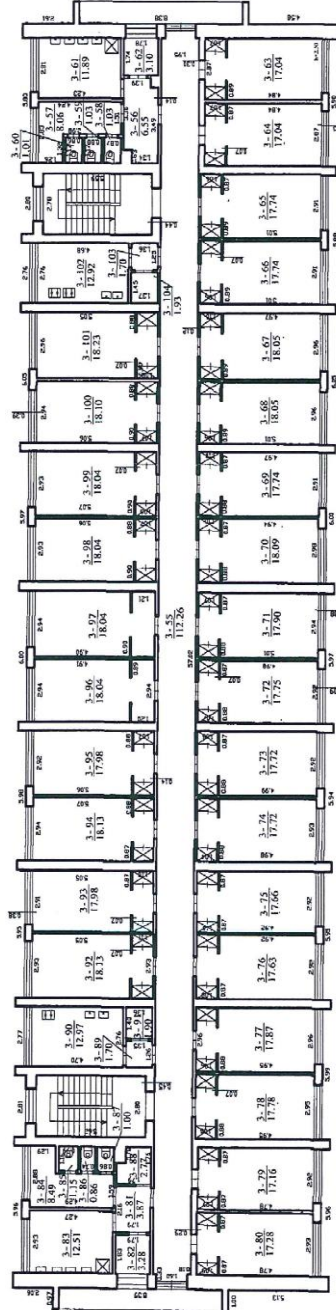




 UAB KORPORACIJA "MARTINKAI" VILNIAUS SKYRIUS Licencijos Nr. G-745 (180)		V. pavardė Parašas Data 2016-10-14
Matavimų kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1165	A. Pekutienė	Pasiruošęs 2016-10-14
ANTRO AUKŠTO PLANAS Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Studentų g. 45 Sudarytas pagal 2016.10.14 Pasiruošęs pažymėjimą kadastrinių matavimų duomenis plane: INSp		



Atspausdinti spausdinti
 2016-10-14

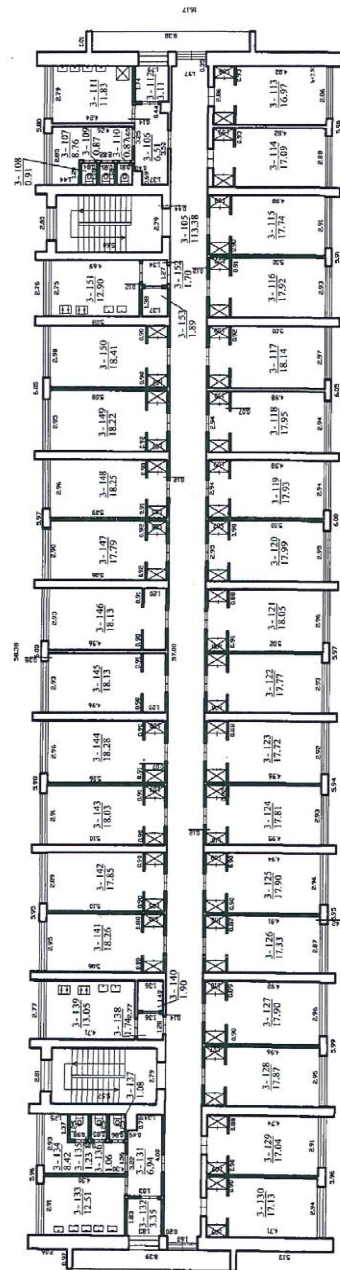
TREČIAS AUKŠTAS



 UAB KOPPIA "MATINKAI" VILNAUS SKYRIUS Licencijos Nr. G-745-(180)		Mėtininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 204-M-1165	V., pavardė A. Petkūnė	Parašas 	Data 2016-10-14
TREČIO AUKŠTO PLANAS Vinišius m. sav. Vinišius m. Studentų g. 45		M. 300 A.V. Vinišius skyrius KODAS	Pastato pažymėjimas Sudarytas pagal 2016.10.14 kadastrinių matavimų duomenis planas INSp		



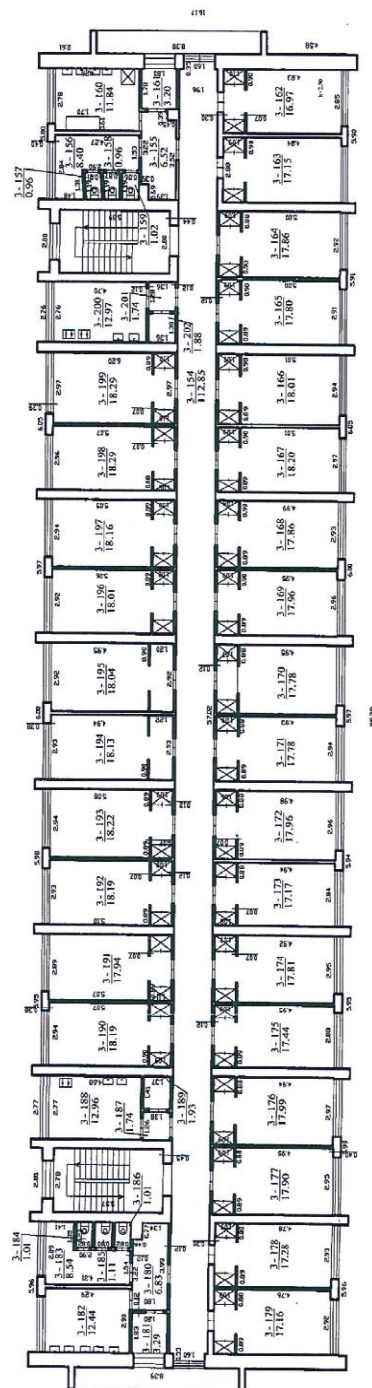
KETVIRTAS AUKŠTAS



UAB KORPORACIJA "MATININKAI"
VILNIAUS SKYRIUS
Licencijos Nr. G-745-(180)

Matavimo kvalifikacijos patvirtinimo Nr.	V. pavardė	Pareigos	Data
2M-M-1165	A. Petušienė		2016.06.04
KETVIRTO AUKŠTO PLANAS			
Vilniaus m. sav.		M1200	
Vilniaus m.			
Sudarytas pagal 2016.10.4			
Sąrašą g.45			
Patvirtina: (parašas)			
Patvirtina: (parašas)			
Patvirtina: (parašas)			





 <p>UAB KORPORACIJA "MATININKAI" VILNIAUS SKYRIUS Licencijos Nr. G-745 (180)</p>	Matininko kvalifikacijos patvirtinimo Nr. 204-M-1165	A. Petkūnienė	2016-10-14	2016-10-14	2016-10-14
	V. pavardė	Pardavėjas	Data		

2016-10-14
akcinis bendrovė

Vilniaus skyrius

AV.

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

2016-10-14

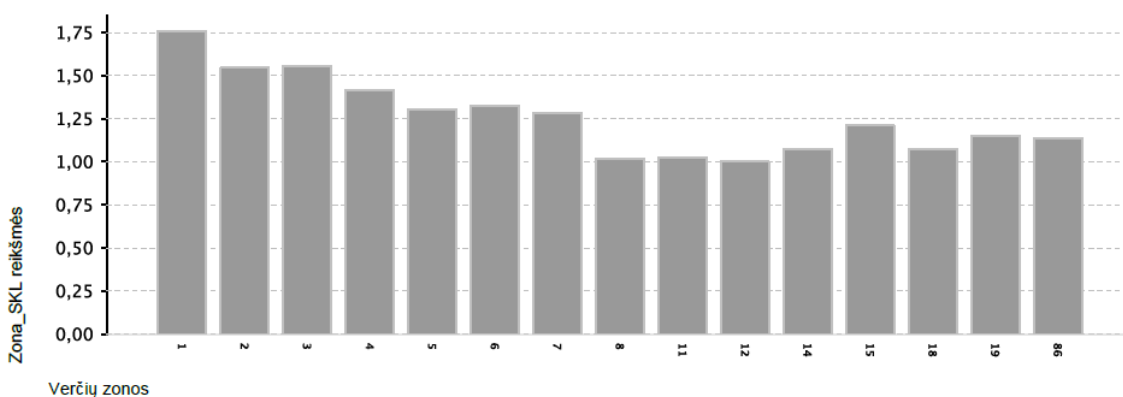
KOPJA
 Vienašlof specialitē
 Nr. 1
 Katoļu grupē
 MOKSĀS REĢISTRĀS CENTRS
 2020-01-30
 Nometnā Katoliskā

VĮ Registrų centras vertinimo modeliai lyginamuoju metodu (koeficientai ir grafikai)²⁷

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 17690. $Zona_SKL^{(1,044)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,29)} \times Auk_SKL^{(0,322)} \times AukSk_SKL^{(0,322)} \times (1,03)^{NPask_BIN} \times (0,95)^{\dot{S}l_BIN} \times (1,02)^{R\ddot{u}s_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,989)} \times StMt_SKF^{(0,989)} \times (1534 \times Bpl_RKS - 384 \times PgNPl_RKS - 384 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 384 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0,7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-2000	1.05
2001-2005	1.1	2006-2009	1.15	2010-2014	1.2
2015-2099	1.27				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.29	
Akmenbetonis	0.57	Asbestcementis su karkasu	0.095	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.51	Medis su karkasu	0.18	Metalas su karkasu	0.83
Molis	0.2	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.18
Plytos	1.0	Rąstai	0.32	Stiklas su karkasu	0.87

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.322	
0-0	0.5	1-1	0.94	2-2	1.0
3-5	1.12	6-7	1.19	8-10	1.27
11-15	1.41	16-18	1.75	19-22	1.94
23-28	2.25	29-31	2.52		

Aukštų sk		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 0.322	
1-1	1.0	2-4	0.91	5-31	0.88

Namo paskirtis		Laipsnis: NPask_BIN		Pagrindas: 1.03	
Gyvenamoji (1 buto past.)	1.0	Gyvenamoji (2 butų past.)	1.0	Gyvenamoji (3 ir daugiau)	0.0

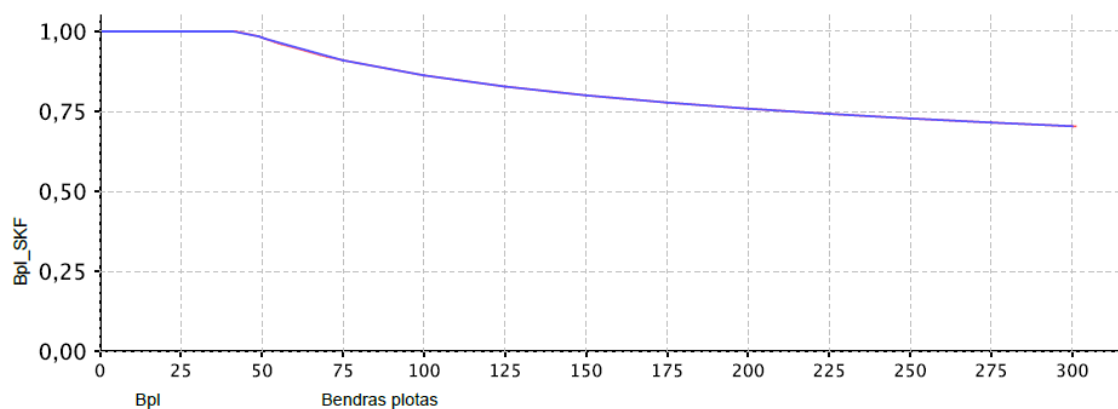
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0	Vietinis centrinis šildymas	0.0

²⁷Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=54&dir=masvert_publicavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_54&openFile=461_vertinimo_modeliai_lyginamuoju_metodu.pdf

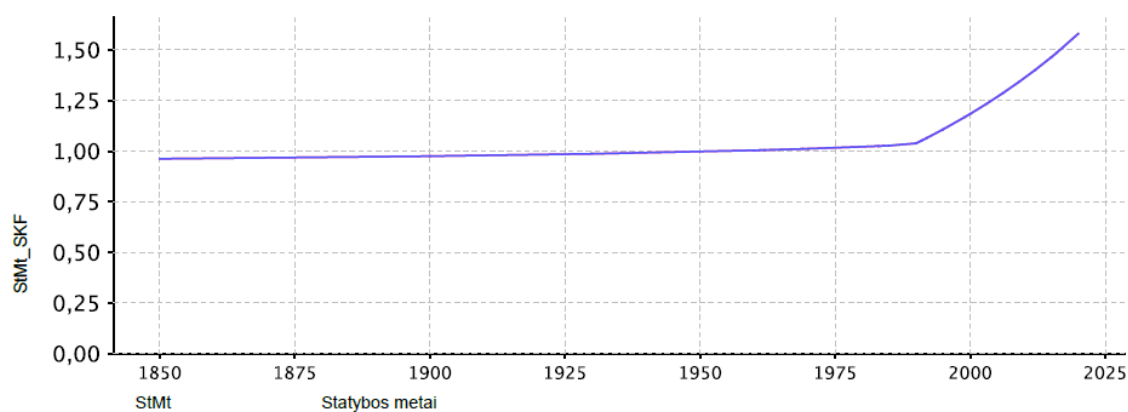
Rūšys		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
	Nėra	0.0	Yra	1.0	

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.989	
----------------	--	---------	--	-------	--



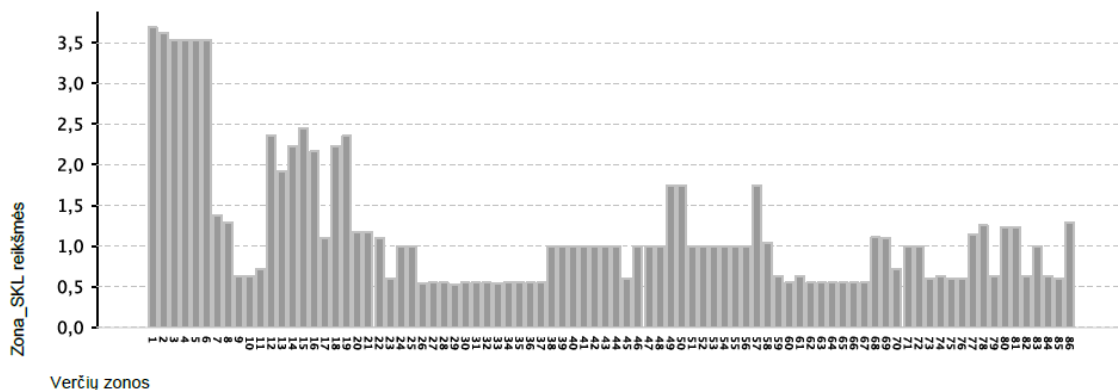
Statybos metai		StMt_SKF		0.989	
----------------	--	----------	--	-------	--



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 17693. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{Šl_BIN} \times (1,1)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(2)} \times StMt_SKF^{(4,1)} \times (163 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



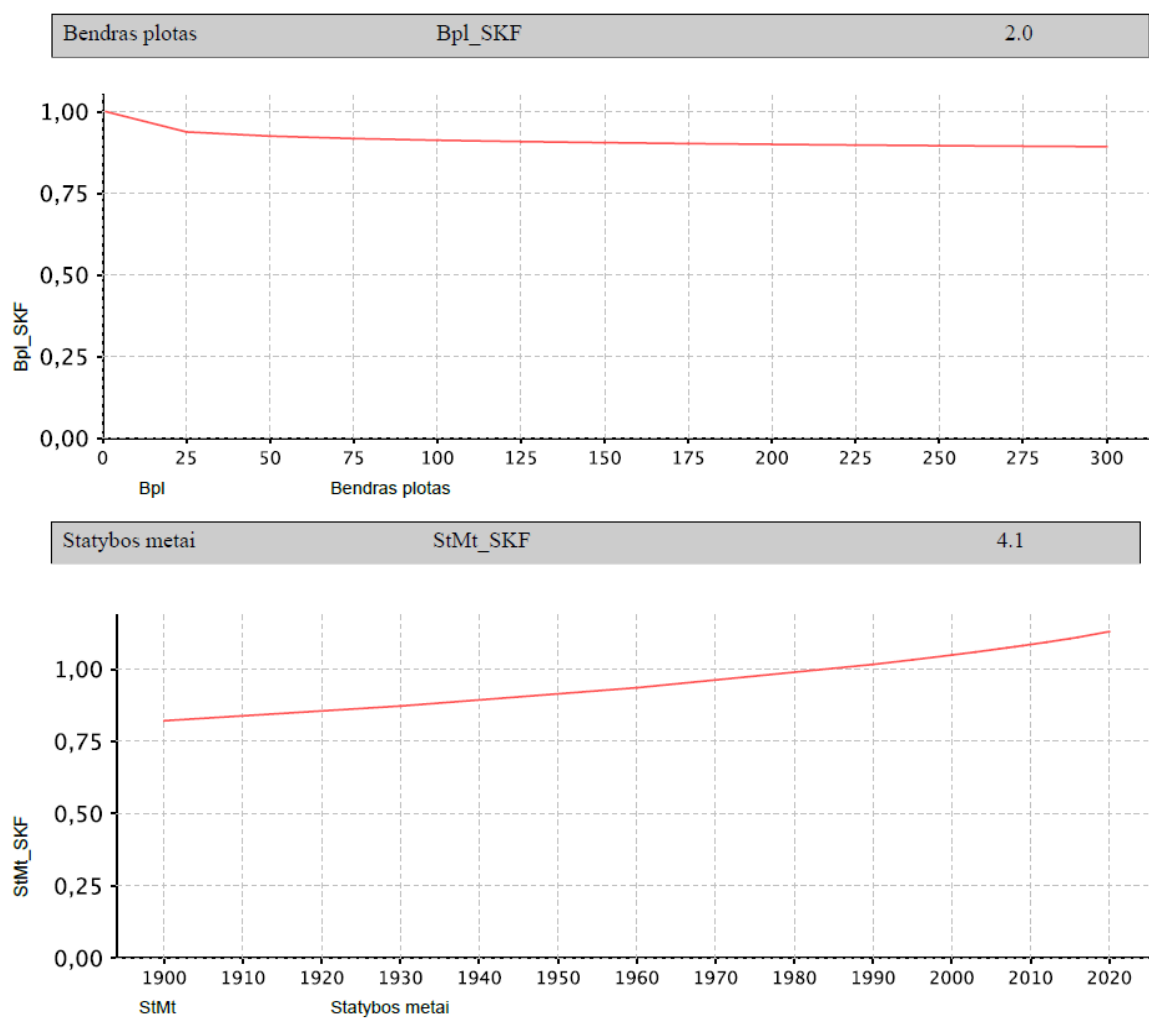
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2013	1.2	2014-2099	1.23		

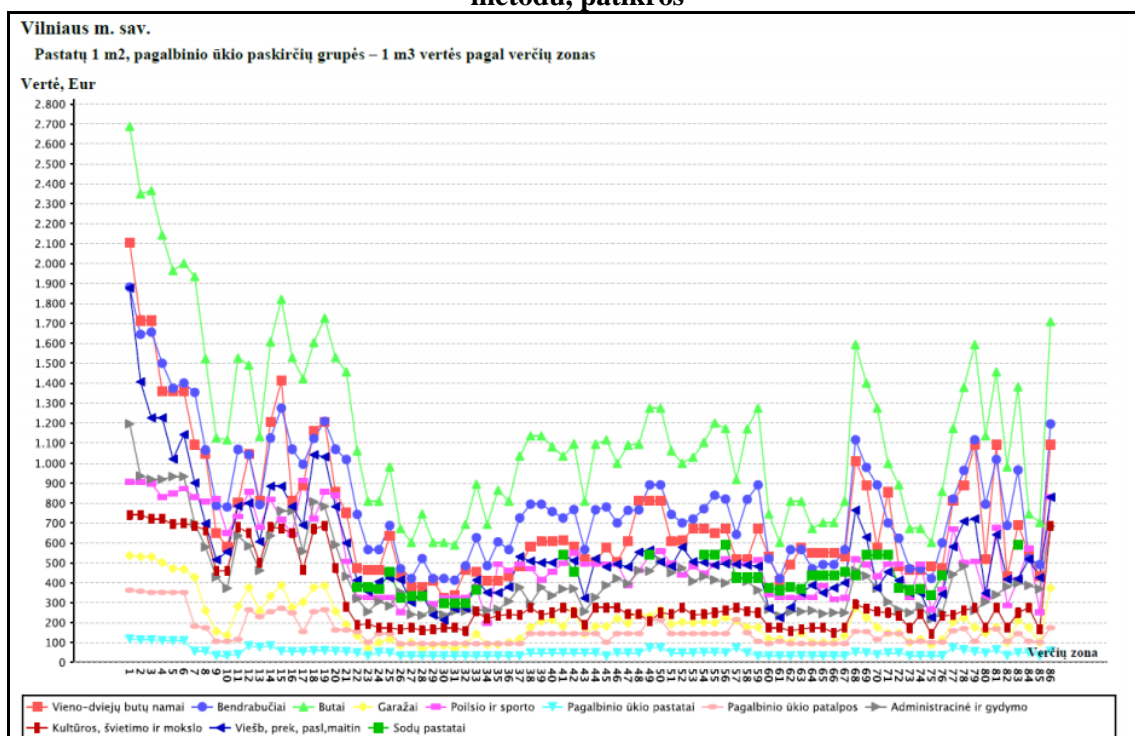
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.69
Plytos	1.0	Rąstai	0.78	Stiklas su karkasu	0.67

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Ind. centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0
Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0	Vietinis centrinis šildymas	1.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.1	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

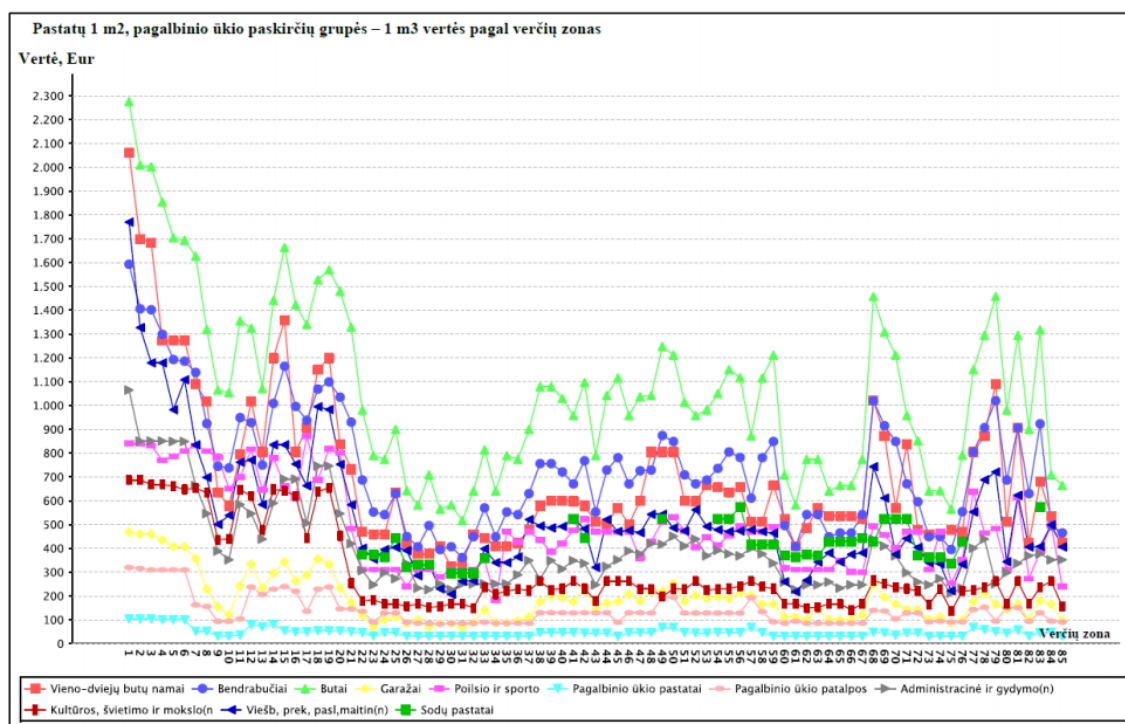


VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentų aprašomųjų dalių modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikros



X grafikas: 2019 m. Vilniaus m. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali- horizontali patikra²⁸

X grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2019 m. rugpjūčio 1 d.

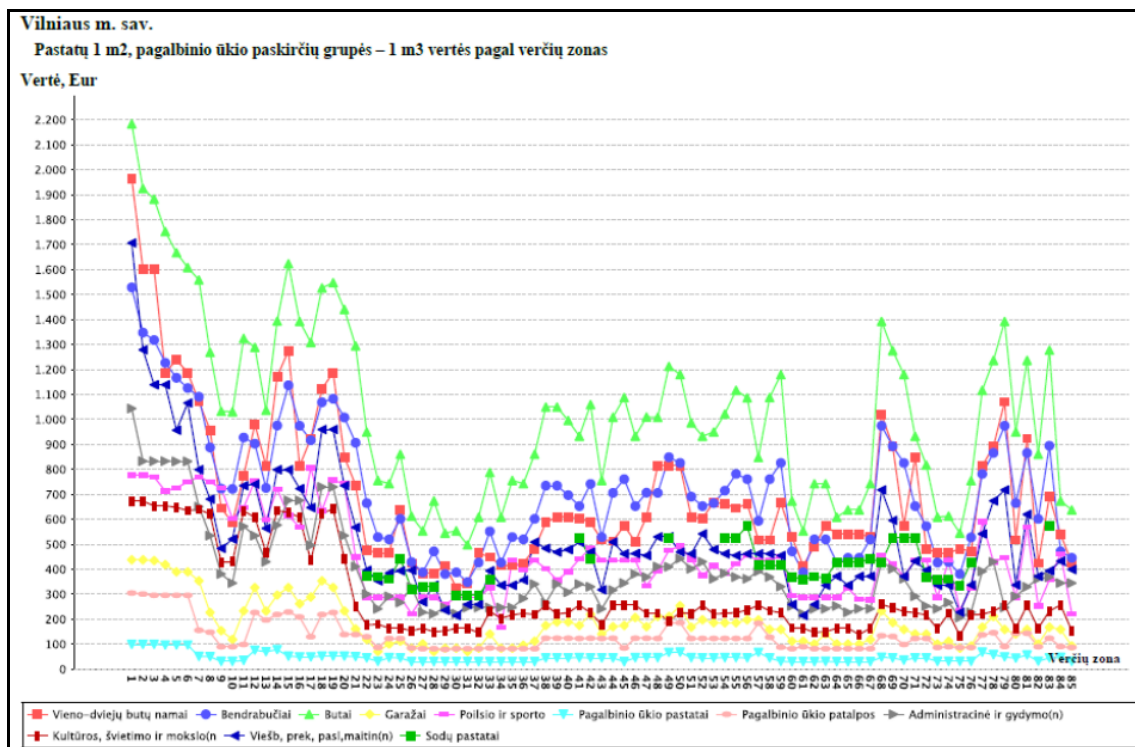


Y grafikas: 2018 m. Vilniaus m. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali- horizontali patikra²⁹

Y grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d.

²⁸Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=54&dir=masvert_publicavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_54&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf

²⁹Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=53&dir=masvert_publicavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_53&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf



Z grafikas: 2017 m. Vilniaus m. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra³⁰

Z Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d.

³⁰Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=52&dir=masvert_publikavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_52&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf

A Priedas

Antrame aukšte hipotetiniu sandoriu realizuotinių objektų ir jų sudarančių patalpų sąrašas

Hipotetinio sandorio objekto numeris	Aukštas	Patalpos indeksas	Plotas pagal eksplikaciją	Pavadinimas	Hipotetinio sandorio objektą sudarančių patalpų skaičius	Hipotetinio sandorio objekto bendras plotas, kv.m.
1	II	3-14	17,02	Kambarys	1	17,02
2	II	3-15	17,02	Kambarys	1	17,02
3	II	3-16	17,64	Kambarys	1	17,64
4	II	3-17	17,75	Kambarys	1	17,75
5	II	3-18	18,31	Kambarys	1	18,31
6	II	3-19	18,21	Kambarys	1	18,21
7	II	3-20	17,96	Kambarys	1	17,96
8	II	3-21	17,84	Kambarys	1	17,84
9	II	3-22	17,82	Kambarys	1	17,82
10	II	3-23	17,85	Kambarys	1	17,85
11	II	3-24	17,64	Kambarys	1	17,64
12	II	3-25	17,64	Kambarys	1	17,64
13	II	3-26	17,49	Kambarys	1	17,49
14	II	3-27	17,43	Kambarys	1	17,43
15	II	3-28	17,73	Kambarys	1	17,73
16	II	3-29	17,64	Kambarys	1	17,64
17	II	3-30	17,06	Kambarys	1	17,06
18	II	3-31	17,11	Kambarys	1	17,11
19	II	3-42	17,95	Kambarys	1	17,95
20	II	3-43	17,76	Kambarys	1	17,76
21	II	3-44	18,04	Kambarys	1	18,04
22	II	3-45	17,93	Kambarys	1	17,93
23	II	3-46	18,1	Kambarys	1	18,1
24	II	3-47	18,04	Kambarys	1	18,04
25	II	3-48	17,86	Kambarys	1	17,86
26	II	3-49	18,05	Kambarys	1	18,05
27	II	3-50	18,32	Kambarys	1	18,32
28	II	3-51	18,32	Kambarys	1	18,32
				Viso:	28	497,53

B Priedas

Trečiame aukšte hipotetiniu sandoriu realizuotinių objektų ir jų sudarančių patalpų sąrašas

Hipotetinio sandorio objekto numeris	Aukštas	Patalpos indeksas	Plotas pagal eksplikaciją	Pavadinimas	Hipotetinio sandorio objektą sudarančių patalpų skaičius	Hipotetinio sandorio objekto bendras plotas, kv.m.
1	III	3-63	17,04	Kambarys	1	17,04
2	III	3-64	17,04	Kambarys	1	17,04
3	III	3-65	17,74	Kambarys	1	17,74
4	III	3-66	17,74	Kambarys	1	17,74
5	III	3-67	18,05	Kambarys	1	18,05
6	III	3-68	18,05	Kambarys	1	18,05
7	III	3-69	17,74	Kambarys	1	17,74
8	III	3-70	18,09	Kambarys	1	18,09
9	III	3-71	17,9	Kambarys	1	17,9
10	III	3-72	17,75	Kambarys	1	17,75
11	III	3-73	17,72	Kambarys	1	17,72
12	III	3-74	17,72	Kambarys	1	17,72
13	III	3-75	17,66	Kambarys	1	17,66
14	III	3-76	17,63	Kambarys	1	17,63
15	III	3-77	17,87	Kambarys	1	17,87
16	III	3-78	17,78	Kambarys	1	17,78
17	III	3-79	17,16	Kambarys	1	17,16
18	III	3-80	17,28	Kambarys	1	17,28
19	III	3-92	18,13	Kambarys	1	18,13
20	III	3-93	17,98	Kambarys	1	17,98
21	III	3-94	18,13	Kambarys	1	18,13
22	III	3-95	17,98	Kambarys	1	17,98
23	III	3-96	18,04	Kambarys	1	18,04
24	III	3-97	18,04	Kambarys	1	18,04
25	III	3-98	18,04	Kambarys	1	18,04
26	III	3-99	18,04	Kambarys	1	18,04
27	III	3-100	18,1	Kambarys	1	18,1
28	III	3-101	18,23	Kambarys	1	18,23
				Viso:	28	498,67

C Priedas

Ketvirtame aukšte hipotetiniu sandoriu realizuotinių objektų ir jų sudarančių patalpų sąrašas

Hipotetinio sandorio objekto numeris	Aukštas	Patalpos indeksas	Plotas pagal eksplikaciją	Pavadinimas	Hipotetinio sandorio objektą sudarančių patalpų skaičius	Hipotetinio sandorio objekto bendras plotas, kv.m.
1	IV	3-113	16,97	Kambarys	1	16,97
2	IV	3-114	17,09	Kambarys	1	17,09
3	IV	3-115	17,74	Kambarys	1	17,74
4	IV	3-116	17,92	Kambarys	1	17,92
5	IV	3-117	18,14	Kambarys	1	18,14
6	IV	3-118	17,95	Kambarys	1	17,95
7	IV	3-119	17,93	Kambarys	1	17,93
8	IV	3-120	17,99	Kambarys	1	17,99
9	IV	3-121	18,05	Kambarys	1	18,05
10	IV	3-122	17,77	Kambarys	1	17,77
11	IV	3-123	17,72	Kambarys	1	17,72
12	IV	3-124	17,81	Kambarys	1	17,81
13	IV	3-125	17,9	Kambarys	1	17,9
14	IV	3-126	17,33	Kambarys	1	17,33
15	IV	3-127	17,9	Kambarys	1	17,9
16	IV	3-128	17,87	Kambarys	1	17,87
17	IV	3-129	17,04	Kambarys	1	17,04
18	IV	3-130	17,13	Kambarys	1	17,13
19	IV	3-141	18,26	Kambarys	1	18,26
20	IV	3-142	17,85	Kambarys	1	17,85
21	IV	3-143	18,03	Kambarys	1	18,03
22	IV	3-144	18,28	Kambarys	1	18,28
23	IV	3-145	18,13	Kambarys	1	18,13
24	IV	3-146	18,13	Kambarys	1	18,13
25	IV	3-147	17,79	Kambarys	1	17,79
26	IV	3-148	18,25	Kambarys	1	18,25
27	IV	3-149	18,22	Kambarys	1	18,22
28	IV	3-150	18,41	Kambarys	1	18,41
				Viso:	28	499,6

D Priedas

Penktame aukšte hipotetiniu sandoriu realizuotinių objektų ir jų sudarančių patalpų sąrašas

Hipotetinio sandorio objekto numeris	Aukštas	Patalpos indeksas	Plotas pagal eksplikaciją	Pavadinimas	Hipotetinio sandorio objektą sudarančių patalpų skaičius	Hipotetinio sandorio objekto bendras plotas, kv.m.
1	V	3-162	16,97	Kambarys	1	16,97
2	V	3-163	17,15	Kambarys	1	17,15
3	V	3-164	17,86	Kambarys	1	17,86
4	V	3-165	17,8	Kambarys	1	17,8
5	V	3-166	18,01	Kambarys	1	18,01
6	V	3-167	18,2	Kambarys	1	18,2
7	V	3-168	17,86	Kambarys	1	17,86
8	V	3-169	17,96	Kambarys	1	17,96
9	V	3-170	17,78	Kambarys	1	17,78
10	V	3-171	17,78	Kambarys	1	17,78
11	V	3-172	17,96	Kambarys	1	17,96
12	V	3-173	17,17	Kambarys	1	17,17
13	V	3-174	17,81	Kambarys	1	17,81
14	V	3-175	17,44	Kambarys	1	17,44
15	V	3-176	17,99	Kambarys	1	17,99
16	V	3-177	17,9	Kambarys	1	17,9
17	V	3-178	17,28	Kambarys	1	17,28
18	V	3-179	17,16	Kambarys	1	17,16
19	V	3-190	18,19	Kambarys	1	18,19
20	V	3-191	17,94	Kambarys	1	17,94
21	V	3-192	18,19	Kambarys	1	18,19
22	V	3-193	18,22	Kambarys	1	18,22
23	V	3-194	18,13	Kambarys	1	18,13
24	V	3-195	18,04	Kambarys	1	18,04
25	V	3-196	18,01	Kambarys	1	18,01
26	V	3-197	18,16	Kambarys	1	18,16
27	V	3-198	18,29	Kambarys	1	18,29
28	V	3-199	18,29	Kambarys	1	18,29
				Viso:	28	499,54

E Priedas

Rūsio patalpose hipotetiniu sandoriu realizuotino objekto ir jį sudarančių patalpų sąrašas

Aukštas	Patalpos indeksas	Plotas pagal eksplikaciją	Pavadinimas	Hipotetinio sandorio objektą sudarančių patalpų skaičius	Hipotetinio sandorio objekto bendras plotas, kv.m.
Rūsysis	R-1	18,22	Koridorius	1	18,22
Rūsysis	R-2	2,6	Koridorius		2,6
Rūsysis	R-3	1,57	San. mazgas		1,57
Rūsysis	R-4	25,57	Dušo patalpa		25,57
Rūsysis	R-5	25,78	Dušo patalpa		25,78
Rūsysis	R-6	1,55	San. mazgas		1,55
Rūsysis	R-7	2,27	Koridorius		2,27
Rūsysis	R-8	33,98	Sandėlis		33,98
Rūsysis	R-9	33,93	Sandėlis		33,93
Rūsysis	R-10	14,28	Sandėlis		14,28
Rūsysis	R-11	18,95	Sandėlis		18,95
Rūsysis	R-12	20,02	Salė		20,02
Rūsysis	R-13	174,66	Salė		174,66
Rūsysis	R-14	31,85	Kambarys		31,85
Rūsysis	R-15	2,6	Pagalbinė patalpa		2,6
Rūsysis	R-16	5,96	Pagalbinė patalpa		5,96
Rūsysis	R-17	9,87	Koridorius		9,87
Rūsysis	R-18	11,17	Sandėlis		11,17
Rūsysis	R-19	5,73	San. mazgas		5,73
Rūsysis	R-20	1,25	San. mazgas		1,25
Rūsysis	R-21	2,29	San. mazgas		2,29
Rūsysis	R-22	2,27	Koridorius		2,27
Rūsysis	R-23	33,75	Sandėlis		33,75
Rūsysis	R-24	11,08	Sandėlis		11,08
Rūsysis	R-25	19,6	Sandėlis		19,6
Rūsysis	R-26	14,31	Koridorius		14,31
Rūsysis	R-27	10,09	Sandėlis		10,09
Rūsysis	R-28	6,17	Koridorius		6,17
Rūsysis	R-29	3,95	Dušo patalpa		3,95
Rūsysis	R-30	6,77	Pirtis		6,77
Rūsysis	R-31	8,74	Kabinetas		8,74
Rūsysis	R-32	6,85	Kabinetas		6,85
Rūsysis	R-33	15,21	Kabinetas		15,21
Rūsysis	R-34	30,1	Kabinetas		30,1
Rūsysis	R-35	14,12	Šiluminis mazgas		14,12
Rūsysis	R-36	15,93	Koridorius		15,93
Rūsysis	R-37	14,85	Koridorius		14,85
Viso:				1	657,89

Įmonės kvalifikacijos pažymėjimo kopija

TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA
TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ

PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000069

kuriuo įrodoma, kad **UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“**

kodas 135628329

į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38

Direktorė



Lina Lizūnaitė

Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000075

Vytautui Peseckuiui
(vardas, pavardė)Suteikta nekilnojamojo turto
(vertinimo sritis)

..... vertintojo kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data

..... 2015 m. gruodžio 18 d.



Direktorius

Lina Lizūnaitė

(vardas, pavardė, parašas)

Vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas

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

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000191

Živilei Tamulytei
(vardas, pavardė)

Suteikta **nekilnojamojo turto**
(vertinimo sritis)

..... **vertintojo asistento** kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data
2018 m. gruodžio 10 d.



Direktorius
Audrius Linartas
(vardas, pavardė, parašas)

2016 UAB „LODVILA“ 01609

Įmonės draudimo poliso kopija

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

Liudijimas/polisas

Draudimo rūšis: Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas
Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

Nr. PCAD 063003

DRAUDĖJAS	TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS, UAB, Draugystės g. 19, LT-44250 Kaunas, Lietuva, el. paštas tvtc19@gmail.com, įmonės kodas 135628329
DRAUDIKAS	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
APDRAUSTA VEIKLA	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
DRAUDIMO LAIKOTARPIS	Galioja nuo 2020.02.10 iki 2021.02.09 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirma ar visa draudimo įmoka
DRAUDIMO OBJEKTAS	Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą.
DRAUDIMO SUMA Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudimui įvykiui:	87.000,00 EUR (Aštuoniasdešimt septyni tūkstančiai EUR 00 ct) 87.000,00 EUR (Aštuoniasdešimt septyni tūkstančiai EUR 00 ct)
DRAUDIMO ĮMOKA Įmokos mokėjimo grafikas:	480,00 EUR (Keturi šimtai aštuoniasdešimt EUR 00 ct) 480,00 EUR įmokėti iki 2020.02.10
IŠSKAITA	Besąlyginė - 290,00 EUR
DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA	2020.01.16, Vilnius

PASTABOS

Vertintojai: Aurimas Chmieliauskas (stažas 2 m.); Vytautas Pesekis (stažas 4 m.); Inga Klimčiauskienė (stažas 24 m.)

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.

Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.

Draudiko darbuotojas ir/ar draudiko agentas rekomendacijos neteikia.

Draudiko darbuotojas gauna kintamąją atlyginimo dalį, susijusią su draudimo sutarties sudarymu.

Klientų skundų nagrinėjimo tvarka:

<p>DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS: TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS, UAB</p> <p>UAB A.V. "Turto ir verslo tyrimo centras" KAUNAS</p> <p>(parašas)</p>	<p>DRAUDIKO ATSTOVAS: AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS</p> <p>JUS APTARNAVO: DOMANTAS KRIVICKAS Tel. +37061386043, el. paštas domantas.krivickas@bta.lt</p> <p>bta VIENNA INSURANCE GROUP AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialas Lietuva</p>
---	--

1/2



AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Viršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva
Tel. +37052600600, faks. +370 52102666
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt

SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259





UAB „TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS“

**NEKILNOJAMOJO TURTO, NEGYVENAMOSIOS PATALPOS, ADRESU
VILNIUS, STUDENTŲ G. 45-4,**

**VERTINIMO ATASKAITA
NR.: 2002/02 PSL. 54**

Kaunas, 2020 m.



TECHNINĖ UŽDUOTIS

Nustatyti nekilnojamojo turto (negyvenamosios patalpos) rinkos vertę.

Techninės užduoties sudarymo data: 2020-01-31 ir vieta: Draugystės g. 19A, LT-51231 Kaunas

Užsakovas: Vytauto Didžiojo universitetas, įm. k.: 111950396, adresas: K. Donelaičio g. 58, LT- 44248 Kaunas, atstovaujamas administracijos direktoriaus Jono Okunio, veikiančio pagal universiteto rektoriaus 2017-05-03 įsakymą Nr. 162. Kontaktiniai duomenys: tel.: +37037222739, +37069382469; el. paštas: info@vdu.lt.

Turto savininkas: turtas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a. k.: 111105555, patikėjimo teise – Vytauto Didžiojo universitetui, įm. k. 111950396.

Vykdytojas: UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“, įm. k.: 135628329, adresas Draugystės g. 19A, LT-51231 Kaunas, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Kontaktiniai duomenys: +37061772343, el. paštas: tvtc19@gmail.com. Įrašymo į išorės turto ir verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000069. Ataskaitą surašė nekilnojamojo turto vertintojas **Vytautas Peseckis** (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. 000075), turto vertintojo asistentė **Živilė Tamulytė** (nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000191). Ataskaitą tvirtino UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ direktorius **Aurimas Chmieliauskas**.

Vertinamas turtas: negyvenamoji patalpa – negyvenamoji patalpa (un. Nr. 4400-4377-0332:9005), adresu Vilnius, Studentų g. 45-4.

Turto vertinimo tikslas: Turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Turto vertinimo atvejis: Neprivalomas vertinimas, kai to pageidauja užsakovas.

Sutarties data: 2020-01-31.

Darbo atlikimo terminas: 2020-01-31 – 2020-02-12.

Turto apžiūrėjimo data: 2020-01-31.

Vertinamo turto vertės nustatymo data: 2020-01-31.

Turto vertinimo ataskaitos surašymo data: 2020-02-10.

Su užsakovu suderinti metodai: lyginamasis metodas.

Vertindamas turtą, vertintojas naudojo:

VĮ „Registrų centras“ nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija;

Kadastro bylos kopija;

Kita vertinimui reikalinga medžiaga.

Vertinimo sąlygos ir prielaidos:

Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, darant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių apsunkinimų;

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl turto vertės nustatymo nebuvo;

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas, sudarantis užbaigtą visumą;

Vertinimas atliktas, remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais – nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašu (viešame registre įregistruotais duomenimis) ir kadastro dokumentų bylos kopija; vertintojas neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėjo turėti įtakos vertinamų objektų vertei.

Užsakovas:

Vykdytojas:

UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“
direktorius Aurimas Chmieliauskas

UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“
turto vertintojas Vytautas Peseckis

(nekilnojamojo turto vertintojo kvalif. pažymėjimo Nr. 000075)

UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“

turto vertintojo asistentė Živilė Tamulytė
(nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalif. pažymėjimo Nr. 000191)

Turto valdymo skyriaus
vadovas

Mindaugas Kasilauskas



TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

Nekilnojamojo turto ataskaitos Nr. 2002/02

Ataskaitos užsakovas	Vytauto Didžiojo universitetas, įm. k.: 111950396, adresas: K. Donelaičio g. 58, LT- 44248 Kaunas, atstovaujamas administracijos direktoriaus Jono Okunio, veikiančio pagal universiteto rektoriaus 2017-05-03 įsakymą Nr. 162. Kontaktiniai duomenys: tel.: +37037222739, +37069382469; el. paštas: info@vdu.lt.
Vertinamo turto savininkas	Turtas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a. k.: 111105555, patikėjimo teise – Vytauto Didžiojo universitetui, įm. k. 111950396.
Vertinamo turto valdymo forma	Nuosavybės teisė.
Vertinimo tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu.
Vertinimo atvejis	Neprivalomas vertinimas, kai to pageidauja užsakovas.
Vertės nustatymo data	2020-01-31
Vertinamo turto apžiūros data	2020-01-31
Ataskaitos surašymo data	2020-02-10
Vertinamas turtas (turto pavadinimas) ir adresas (buvimo vieta)	Negyvenamoji patalpa – negyvenamoji patalpa (un. Nr. 4400-4377-0332:9005), adresu Vilnius, Studentų g. 45-4.

Pagrindiniai identifikaciniai duomenys

Turto pavadinimas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Unikalus Nr.	Bendras plotas m ²	Pastato, kuriame yra patalpos, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane
Negyvenamoji patalpa – negyvenamoji patalpa	Mokslo	4400-4377-0332:9005	544,34 m ²	1096-5016-4011, 1N5p

Vertinimo metodai ir išvados

Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Metodas	Vertinimo data	Nustatyta rinkos vertė, Eur
Negyvenamoji patalpa – negyvenamoji patalpa	4400-4377-0332:9005	Lyginamasis	2020-01-31	417 000

Vertinamo nekilnojamojo turto, buto/patalpos – bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9005), adresu Vilnius, Studentų g. 45-4, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2020-01-31), nustatyta lyginamuoju metodu, yra 417 000 € (Keturi šimtai septyniolika tūkstančių Eurų).

Turto vertintojas

(nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.: 000075)

Vytautas Peseckis

Turto vertintojo asistentė

(nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr.: 000191)

Živilė Tamulytė

Direktorius

Aurimas Chmieliauskas

- Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, darant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių apsunkinimų;
- Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl turto vertės nustatymo nebuvo;
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas, sudarantis užbaigtą visumą;
- Vertinimas atliktas, remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais – nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašu (viešame registre įregistruotais duomenimis) ir kadastro dokumentų bylos kopija; vertintojas neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėjo turėti įtakos vertinamų objektų vertei.

TURINYS

TECHNINĖ UŽDUOTIS.....	2
TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA	3
TURINYS	4
1.BENDROJI DALIS	5
1.1.Vertinimo užsakovas.....	5
1.2. Turto savininkas.....	5
1.3. Vertinimo objektas ir jo buvimo vieta	5
1.4. Vertinimo atvejis.....	5
1.5. Turto vertintojai	5
1.6. Vertinamo objekto nustatymo bei ataskaitos sudarymo datos ir pagrindai	5
1.7. Informacijos šaltiniai, metodologiniai šaltiniai.....	5
1.8. Turto vertinimo metodai ir metodų taikymo būdai.....	6
1.9. Maksimalus ir geriausias panaudojimas	7
1.10. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta..	8
1.11. Turto vertinimas atliktas su šiomis prielaidomis	8
1.12. Turto vertintojo atsakomybės ribos ir ribojančios sąlygos	8
2. APRAŠOMOJI DALIS.....	9
2.1. Vertinamo objekto vietos charakteristika	9
2.2. Vertinamo turto teisinis režimas	9
2.3. Vertinamo turto aprašymas	9
2.4. Glausta turto rinkos apžvalga.....	9
2.4.1. Lietuvos ekonominės raidos scenarijus 2019-2022 m.	10
2.4.2. Glausta Vilniaus m. sav. nekilnojamojo turto rinkos apžvalga	11
2.4.3. Vilniaus būsto rinkos apžvalga 2019 m.	14
3. Nekilnojamo turto vertinimas	17
3.1. Lyginamasis metodas.....	17
IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	21
P R I E D A I.....	22
APŽIŪROS AKTAS.....	23
Vertinamo turto fotofiksacija.....	24
Vietovės žemėlapiai	33
Vertinamo nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija	34
Vertinamo nekilnojamojo turto kadastro bylos kopija.....	38
VĮ Registrų centras vertinimo modeliai lyginamuoju metodu (koeficientai ir grafikai)	47
VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentų aprašomųjų dalių modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikros.....	49
Įmonės kvalifikacijos pažymėjimo kopija	51
Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas	52
Vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas	53
Įmonės draudimo poliso kopija.....	54

1.BENDROJI DALIS

1.1.Vertinimo užsakovas

Vytauto Didžiojo universitetas, įm. k.: 111950396, adresas: K. Donelaičio g. 58, LT-44248 Kaunas, atstovaujamas administracijos direktoriaus Jono Okunio, veikiančio pagal universiteto rektoriaus 2017-05-03 įsakymą Nr. 162. Kontaktiniai duomenys: tel.: +37037222739, +37069382469; el. paštas: info@vdu.lt.

1.2. Turto savininkas

Vertinamas turtas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a. k.: 111105555, turto patikėjimo teise – Vytauto Didžiojo universitetui, įm. k. 111950396.

1.3. Vertinimo objektas ir jo buvimo vieta

Negyvenamoji patalpa – negyvenamoji patalpa (un. Nr. 4400-4377-0332:9005), adresu Vilnius, Studentų g. 45-4.

1.4. Vertinimo atvejis

Turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu. Neprivalomas vertinimas, kai to pageidauja užsakovas.

1.5. Turto vertintojai

Darbą atliko ir įvertinimo ataskaitą parengė UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“, įm. k.: 135628329, adresas Draugystės g. 19A, LT-51231 Kaunas, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Kontaktiniai duomenys: +37061772343, el. paštas: tvtc19@gmail.com. Įrašymo į išorės turto ir verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000069. Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas Nr. PCAD 063003, draudikas – AAS „BTA Insurance Baltic Company“ atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva.

Ataskaitą surašė nekilnojamojo turto vertintojas **Vytautas Peseckis** (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. 000075), turto vertintojo asistentė **Živilė Tamulytė** (nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000191). Ataskaitą tvirtino UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ direktorius **Aurimas Chmieliauskas**.

1.6. Vertinamo objekto nustatymo bei ataskaitos sudarymo datos ir pagrindai

Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo data:	2020-01-31;
Vertinimo paslaugų sutarties pasirašymo data:	2020-01-31;
Ataskaitos surašymo data:	2020-02-10.

Apžiūrėjus turtą, surašytas turto apžiūros aktas (žr. prieduose) dalyvaujant užsakovo atstovui bei UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ turto vertintojo asistentei Živilei Tamulytei.

1.7. Informacijos šaltiniai, metodologiniai šaltiniai

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojo:

- vertinamo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija;
- vertinamo turto kadastro bylos duomenų kopija;
- savininko atstovo pateikta išsamia informacija apie vertinamą objektą;
- vertintojo sukaupta kompiuterine duomenų baze apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje;
- vertintojo atliktais natūriniais turto stebėjimais ir fotodokumentacija;
- teisiniais, metodologiniais šaltiniais bei literatūra.

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, suformavę vertintojo išvadas, yra:

- LR Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtina „Turto ir verslo vertinimo metodika“ (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2013-06-07).
- LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas 1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII-1202 Vilnius (Nr. XI-1497, 2011-06-22, Žin. 2011, Nr. 86-4139 (2011-07-13)). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2017-06-28).
- LR Finansų ministro įsakymas Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo (2012 m. balandžio 27 d. Nr. 1K-160, Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2503).
- LR Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas (2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864). Žinios, 2000-09-06, Nr.: 74, Publ. Nr.: 2262; Žinios, 2000-09-13, Nr.: 77; Žinios, 2000-09-22, Nr.: 80; Žinios, 2000-09-29, Nr.: 82.

- LR asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo Nr. I-1374 pakeitimo įstatymas (Nr. XIII-1426, TAR, 2018-07-11, Nr. 11733 TAR, 2018-07-11, Nr. 11733).
- Tarptautiniai vertinimo standartai TVS 2020. TVS 2020 vertimo į lietuvių kalbą pirminė versija. Internetinė nuoroda: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/00-TVS-2020-LT2020-01-13.pdf>.
- Europos vertinimo standartai. 2016 m. Aštuntasis leidimas. The European Group of Valuers' Association. Belgium. 2016.
- LR Statybos įstatymas (1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240, Valstybės žinios, 1996-04-10, Nr. 32-788). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2020-01-01 – 2022-12-31).
- LR aplinkos ministro įsakymas Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo (2016 m. spalio 27 d., Nr. D1-713, TAR 2016-11-21, Nr. 27168). Galiojanti suvestinė redakcija (2018-01-01).
- LR aplinkos ministro įsakymas Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo (TAR, 2016-12-30, Nr. 30156). Galiojanti suvestinė redakcija (2019-11-01).
- Judzin F., Brigchem G. Enciklopedija finansovovo menedžmenta.- Moskva: RAGS-„Ekonomika“, 1998, 815p.
- E.Y. Tarasevič. Ocenka nedvizimosti. – Sankt Peterburg: „Baltika“, 1997, 433 p.
- H.S. Harisson. Ocenka nedvizimosti. – Moskva: 1994, 231 p.

Šaltiniai, kuriais remtasi atliekant turto vertinimą, analizuojant Lietuvos makroekonomikos būklę, rinkos duomenis, informaciją apie vertinamą turtą:

- LR Ūkio Ministerijos internetinė svetainė. Prieiga per internetą: www.ukmin.lrv.lt;
- LR Finansų Ministerijos internetinė svetainė. Prieiga per internetą: www.finmin.lrv.lt;
- Lietuvos statistikos departamento prie LR Vyriausybės interneto svetainė. Prieiga per internetą: www.stat.gov.lt;
- Valstybės įmonės Registrų centras svetainė. Prieiga per internetą: www.registrucentras.lt;
- UAB „Inreal“ rinkos apžvalgos. Prieiga per internetą: www.inreal.lt/nekilnojamas-turtas/lt/rinkos-apzvalgos;
- UAB „Ober-haus“ rinkos apžvalgos. Prieiga per internetą: www.ober-haus.lt/rinkos-apzvalgos/;
- UAB „Inreal“ rinkos apžvalgos. Prieiga per internetą: <https://www.inreal.lt/nt-rinkos-tyrimai/rinkos-apzvalgos>;
- Interaktyvus žemėlapis: www.maps.lt;
- Geoinformacinė svetainė: www.regia.lt.

1.8. Turto vertinimo metodai ir metodų taikymo būdai

Vertinimo užsakovui, turto savininkui ir tretiesiems asmenims svarbi vertinamo turto rinkos vertė, kuri priklauso nuo teisinių ir ekonominių sąlygų, sukuriančių galimybes turtą naudoti, juo disponuoti ir gauti pajamas bei pelną.

Tarptautiniai ir Europos vertinimo standartai numato, kad tokiais atvejais, kai vyksta pirkimai pardavimai ar pasikeitimai turtu (šiuo atveju vertinama nuosavybės teisės perleidimo tikslu), jeigu tai yra įmanoma, toks turtas turi būti vertinamas rinkos verte.

Turto vertinimo metodai pasirinkti bei vertinimo ataskaita parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka, prisilaikant Tarptautinių ir Europos turto vertinimo standartų nuostatų.

Nustatant vertinamo turto rinkos vertę, tiksliausia yra naudoti **lyginamąjį metodą**, kurio esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Kadangi vertinamas turtas, t. y. mokslo paskirties patalpos, kuri vertintojas gali palyginti su rinkoje parduotais analogiškais ir/ar panašiais objektais, šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas nustatant vertinamo turto vertę.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai – išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – 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. Vertinamas objektas yra mokslo paskirties patalpos esančios Vilniaus miesto centrinėje dalyje. Toks vertinamas turtas nėra tipinis pajamas nešantis objektas ir investiciniais tikslais yra

įsigyjamas retai. Vertintojas turi duomenų apie įregistruotus mokslo paskirties patalpų nuomos sandorius. Išanalizavęs turimus duomenis vertintojas pastebi, kad nuomojamų patalpų nuomos kaina stipriai svyruoja (nuo 0,38 €/kv.m iki 48,32 €/kv.m), taip pat vertintojas pastebi, kad dažniausiai išnuomojamos patalpos yra nedidelio ploto, iki 50 kv.m. Iš turimų duomenų vertintojui sudėtinga susidaryti aiškią nuomonę apie mokslo paskirties objektų nuomos rinką Vilniaus mieste, todėl pajamų metodu nustatyta vertė būtų paremta per dideliu kiekiu prielaidų ir galimai netiksliai atspindėtų vertinamo objekto rinkos vertę. Dėl šių priežasčių, šiuo atveju pajamų metodas yra netaikomas.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojo nuomone, lyginamojo metodo taikymas, netaikant kitų vertės nustatymo metodų, t. y. išlaidų (kaštų) ir pajamų metodų, yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

Pagrindinės ataskaitoje naudojamos sąvokos

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti civilinių teisių objektu (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą). Pagal Tarptautinius apskaitos standartus (TAS) įmonės turtas yra pripažįstamas balanso ataskaitoje, kai yra tikėtina, kad įmonė būsimaisiais laikotarpiais iš turto gaus ekonominės naudos, ir turtas turi savikainą ar vertę, kuri gali būti patikimai išmatuota.

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 nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.¹

Mokslo paskirties pastatai – skirti švietimo ir mokslo reikmėms: institutai ir mokslinio tyrimo įstaigos, observatorijos, meteorologijos stotys, laboratorijos (išskyrus gamybines laboratorijas), bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, vaikų darželiai, lopšeliai ir kiti pastatai.²

Vertė – turto vertinime apibrėžiama kaip „nešališkas turto vertės apskaičiavimas, apimantis vertinamo turto aprašymą, vertintojo nuomonę apie turto būklę, jo tinkamumą naudotis bei tikėtiną piniginę vertę rinkoje”.

Rinkos vertė – apibrėžiama kaip apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčių turtą parduoti ir norinčių turtą pirkti asmenų po šio turto tinkamo pateikimo į rinką, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesąlygojamos kitų sandorių bei interesų (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą).

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma vertinamą turtą lyginant su analogišku ar panašiu turto.

1.9. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Didžiausias ir geriausias turto panaudojimas yra tas, kuris maksimaliai padidina jo potencialą, kuris yra įmanomas, teisiškai leistinas ir finansiškai įvykdomas. Didžiausias ir geriausias panaudojimas gali būti tęsiant esamą turto naudojimą arba įgyvendinant alternatyvų panaudojimą. Tai lemia tai, kad rinkos dalyvis omenyje turės turtą nustatydamas kainą, kurią jis norėtų pasiūlyti³.

Nustatant geriausią naudojimą, reikia atsižvelgti:

a) norint nustatyti, ar naudojimas yra fiziškai įmanomas, reikės atsižvelgti į tai, ką dalyviai laikytų pagrįsta;

b) atsižvelgiant į teisinės galimybės reikalavimą, būtina atsižvelgti į bet kokius teisinius turto naudojimo apribojimus, pvz., miestų / teritorijų planavimo sprendiniai, taip pat į tikimybę, kad šie apribojimai pasikeis;

c) reikalavimu, kad naudojimas būtų finansiškai pagrįstas, atsižvelgiama į tai, ar alternatyvus naudojimas, kuris yra fiziškai įmanomas ir teisiškai leistinas, sugeneruos pakankamą grąžą įprastam dalyviui, atsižvelgus į išlaidas, susijusias su konvertavimu į tą naudojimą, viršijančią esamo naudojimo grąžą.

Vertinamas turtas – mokslo paskirties patalpos, esančios Vilniaus mieste, netoli nuo miesto centro, prie upės Neries vingio, Žvėryno rajone – viename iš prestižiškiausių ir brangiausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų, kuriame vyrauja komercinės, visuomeninės ir gyvenamosios paskirties objektai. Tokia vertinamo turto vieta ir komplekso fiziniai parametrai (patalpos pritaikytos naudojimui pagal savo pagrindinę paskirtį), formuoja vertintojo nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas pagal jo šiuo metu esamą paskirtį būtų maksimalus ir geriausias turto panaudojimas.

Vertintojas pažymi, kad nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas

² LR aplinkos ministro įsakymas Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo (2016 m. spalio 27 d., Nr. D1-713, TAR 2016-11-21, Nr. 27168). Galiojanti suvestinė redakcija (2018-01-01)

³ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2020

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

1.9.1. Sąlygos ir aplinkybės lemiančios informacijos apie palyginamąjį objektą neprieinamumą (sąlygotos teisinių aktų draudimais (žr. 1.7. skyr. Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymais).

1.9.2. Dėl minėto draudimo, vertintojas negalėjo apžiūrėti ir įvertinti palyginamųjų objektų išorės ir patalpų vidaus fizinės būklės. Todėl į palyginamųjų objektų būklę atsižvelgiama naudojant kitus kriterijus bei disponuojant kita turima informacija iš VĮ „Registrų centras“ ir rinkoje pateikiama informacija.

1.9.3. Sąlygos ir aplinkybės, lemiančios vertinamo objekto valdymo (naudojimo, priežiūros (eksplotavimo)) atitikimą reikalavimams (žr. LR aplinkos ministro įsakymą, skyrius „Statinio techninės priežiūros organizavimas“, atsižvelgiant į vertinamų pastatų pobūdį). Pagal techninę užduotį pastato būklei nustatyti konstrukcijų ir inžinerinių sistemų ekspertizė nebuvo atliekama.

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

1.11. Turto vertinimas atliktas su šiomis prielaidomis

Šios ataskaitos autorius negali atsakyti už teisinius klausimus, atliktus netikslius matavimus, paslėptas ir nežinomas turtui įtakos turinčias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, aplinkosauginius aspektus, dėl kurių vertinamojo turto vertė galėtų būti didesnė ar mažesnė, negu nurodyta ataskaitoje. Tais atvejais, kai pastebimos įvairios problemos, susijusios su vertinamu turtu, apie tai nurodoma ataskaitoje.

Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma darant prielaidą, kad vertinamas turtas vertinimo dieną tenkino visus reikalavimus, t. y. jis buvo statomas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus (įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams), atitiko statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas vertinimo dieną privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę.

Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, darant specialią prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių apsunkinimų.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl turto vertės nustatymo nebuvo.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas, sudarantis užbaigtą visumą;

Vertinimas atliktas, remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais – nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašais (viešame registre įregistruotais duomenimis) ir kadastro dokumentų bylų kopijomis; vertintojas neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėtų turėti įtakos vertinamų objektų vertei.

1.12. Turto vertintojo atsakomybės ribos ir ribojančios sąlygos

Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš įvairių šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos pastangos kiek įmanoma užtikrinti šios informacijos autentiškumą.

Vertinimas yra nepriklausomas, nes nėra jokių interesų į vertinamą turtą. Vertintojas pažymi, kad su užsakovu neturi turtinių ar giminystės ryšių, nepriklauso nuo komercinių ir asmeninių suvaržymų, todėl vertinimas nešališkas, o ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos. Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei.

Vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

2. APRAŠOMOJI DALIS

2.1. Vertinamo objekto vietos charakteristika

Vertinamas turtas yra Vilniaus miesto dalyje, nuo centro nutolusioje šiek tiek į vakarus, kvartale, ribojamame Upės, Saltoniškių, Geležinio Vilko ir T. Narbuto gatvių, kuriame vyrauja komercinės, visuomeninės ir gyvenamosios paskirties objektai. Patogus privažiavimas prie objekto asfaltuota Studentų gatve. Už maždaug 150 m nuo pastato, kuriame yra vertinamos patalpos, teka Neries upė, netoli miesto centras.

Vertinamas turtas yra 57.15 verčių zonoje, viename iš seniausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų – Žvėryne, išsidėsčiusiame Neries upės vingyje, apsupto miškų. Žvėryno rajonas nuo pokario laikų žinomas kaip gyvenamas. Šis rajonas su apribojimais (centrinė jo dalis yra saugoma kultūros vertybė) intensyviai urbanizuojamas iki šiol – statomi prabangūs mažabučiai individualūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai, verslo objektai, užsienio ambasados, parduotuvės, rekonstruojami mediniai pastatai. Teritorijoje yra Vilniaus Žvėryno gimnazija, Vilniaus kolegija, vaikų darželiai, ir kt. Tai vienas iš prestižiškiausių ir brangiausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų, pasižymintis labai aukštomis viso nekilnojamojo turto kainomis.

Vietovė, kurioje yra vertinamas turtas, visiškai urbanizuota ir išvystyta.

2.2. Vertinamo turto teisinis režimas

Remiantis Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu 2020-01-30 registro įrašo Nr. 44/2086349, vertinamas nekilnojamas turtas, negyvenamoji patalpa – negyvenamoji patalpa (un. Nr. 4400-4377-0332:9005), adresu Vilnius, Studentų g. 45-4: nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a. k.: 111105555, įregistravimo pagrindas: 1992-11-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 1101p; 2017-03-28 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCR-60-170328-00490, įrašas galioja nuo 2017-04-28; turto patikėjimo teise priklauso Vytauto Didžiojo universitetui, įm. k. 111950396, įregistravimo pagrindas: 2018-12-27 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1354; 2019-02-01 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-49, įrašas galioja nuo 2019-02-11.

Kita informacija prieduose.

2.3. Vertinamo turto aprašymas

Remiantis 2020-01-30 VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu Nr. 44/2086349: vertinamos negyvenamosios patalpos – negyvenamosios patalpos patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9005), pagrindinė naudojimo paskirtis – mokslo; pastato, kuriame yra patalpa, un. Nr. ir pažymėjimas plane – 1096-5016-4011, 1N5p; statybos pradžios/pabaigos metai – 1965; kapitalinio remonto pradžios/pabaigos metai – 2016; statusas – suformuotas padalijus daiktą; daikto istorinė kilmė – gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 1096-5016-4011:0003; baigtumo procentas – 100%; aukštas – 1; rūšys – nėra; šildymas – centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų; vandentiekis – komunalinis vandentiekis; nuotekų šalinimas – komunalinis nuotekų šalinimas; dujos – gamtinės; viryklė – elektrinė; bendras plotas – 544,34 kv. m; pagrindinis plotas – 408,41 kv. m; kadastro duomenų nustatymo data – 2016-10-14.

Remiantis Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylos duomenimis (kadastro duomenų nustatymo data 2016-10-14), apžiūra ir 2020-02-05 VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais Nr. 10/212969 ir Nr. 44/2086348: pastato, kuriame yra negyvenamosios, mokslo paskirties, patalpos, pamatai – betonas; sienos – plytos; pertvaros – plytos; stogo konstrukcija – sutapdintas; stogo danga – ruberoidas; perdangos – gelžbetonis; grindys – betonas; langai – plastikiniai; įėjimo į pastatą durys – plastikinės su stiklu; karštas vanduo – yra, išorės apdaila – tinkas, dažai; laiptai – betoniniai.

Vertinamoje negyvenamojoje patalpoje yra įrengtas darželis. Remiantis kadastro bylos duomenimis, vertinama patalpa yra išskirstyta į 25 atskiras patalpas (tambūrai, koridorius-salė, rūbinės, žaidimų ir poilsio patalpos, pagalbinės patalpos, san. mazgai, techninė patalpa, koridorius, kabinetai, virtuvė).

Apžiūros dieną (žr. prieduose esančias nuotraukas): vertinamų negyvenamųjų, mokslo paskirties, patalpų: sienos – dažytos, keramikinės plytelės; lubos – pakabinamos; grindys – linoleumas, keramikinės plytelės. Vertintojo nuomone, vertinamų negyvenamųjų, mokslo paskirties, patalpų būklė: labai gera, patalpose atliktas remontas, apdailos elementai nenusidėvėję.

2.4. Glausta turto rinkos apžvalga

Turto rinkos apžvalga pateikiama siekiant apibrėžti ekonominių, socialinių, teisinių ir kitų šalyje vykstančių pokyčių įtaką turto rinkai, jos kitimo tendencijoms, veiksniams įtakojantiems turto vertę rinkoje ir tuo pačiu labiau pagrįsti vertinamo turto rinkos vertę. Apžvalgoje panaudota Statistikos departamento, Lietuvos banko, Ūkio ir Finansų ministerijų, nekilnojamojo turto paslaugų įmonių – UAB „Inreal“ ir UAB „Oberhaus“ tinklapiuose pateikiama informacija.

2.4.1. Lietuvos ekonominės raidos scenarijus 2019-2022 m.⁴

Vidutiniu laikotarpiu turėtų tęstis nuosaikus Lietuvos ekonomikos augimas – 2020 m. BVP pokytis turėtų sudaryti 2,4 proc., o 2021–2022 m. stabilizuotis ties 2,3 procento.

Gera namų ūkių finansinė padėtis skatino vidaus vartojimą, kuris buvo esminis pirmojo pusmečio ekonominio aktyvumo veiksnys (lėmė daugiau nei pusę pirmojo pusmečio BVP augimo). Optimistiniai vartotojų lūkesčiai ir istoriškai geriausios būsto įperkamos galimybės sąlygojo sparčiai augančias investicijas į būstą. Investicinį procesą taip pat skatino tiek tiesioginių užsienio investicijų bei Europos Sąjungos (ES) finansinės paramos lėšomis vykdomi projektai, tiek racionalaus verslo siekis pabrangus darbo jėgai išlaikyti pelningumą ir neprarasti konkurencingumo investuojant į našumą didinančias priemones. Pirmąjį pusmetį 8,2 proc. augusios investicijos lėmė apie trečdalį BVP augimo. Lietuvos užsienio prekyba pirmąjį pusmetį išliko aktyvi – realus prekių ir paslaugų eksportas išaugo 6,6 proc., importas – 5 proc. Suprastėjusios prielaidos dėl globalios ekonomikos perspektyvų ir jau kelis mėnesius iš eilės blogėjantys Lietuvos verslo lūkesčiai rodo, kad antrąjį 2019 m. pusmetį ekonomikos aktyvumas turėtų sulėtėti.

Šio scenarijaus sudarymo metu išorės aplinka išliko nestabili, o neapibrėžtumas dėl pasaulio ekonomikos perspektyvų ir politinių sprendimų dėl tarptautinės prekybos ir Brexit neišnyko. Nors naujausiose tarptautinių institucijų prognozėse nekeičiama nuostata, kad globali ekonomika 2020 m. turėtų atsigausti, šis numatomas atsigavimas trapus, paremtas prielaidomis, kad įtampa tarptautinės prekybos srityje nestiprės ir bus išvengta chaotiško Brexit.

Vidaus paklausa vidutiniu laikotarpiu turėtų išlikti esminiu Lietuvos ekonomikos varikliu. Ją skatins Vyriausybės sprendimai, susiję su gyventojų pajamų didinimu bei paskatų investuoti stiprinimu, tiesioginių užsienio investicijų ir ES finansinės paramos lėšomis finansuojamų investicijų projektų įgyvendinimas. Scenarijus parengtas darant prielaidą, kad siekiami optimizuoti pelnus Lietuvos verslininkai turėtų tęsti investicijas į veiklos automatizavimą, technologinį atsinaujinimą, inovacijas ir kitas veiklos efektyvumą ir darbo našumą didinančias priemones.

Padėtis darbo rinkoje darbuotojams išliks palanki visą vidutinį laikotarpį. Nors pastaruoju metu pagerėjo migracijos tendencijos – per pirmuosius septynis 2019 m. mėnesius į Lietuvą atvyko daugiau gyventojų nei išvyko iš šalies, dėl natūralios gyventojų kaitos darbingo amžiaus gyventojų skaičius šalyje mažės visą vidutinį laikotarpį, todėl darbdavių konkurencija dėl kvalifikuotų 4 darbuotojų turėtų išlikti. Vis dėlto atvykusieji į šalį gyventojai padidino darbo jėgos pasiūlą ir sumažino pastaraisiais metais susiformavusią įtampą darbo rinkoje bei sudarė sąlygas tvariau augti darbo užmokesčiui privačiame sektoriuje. Vidutiniu laikotarpiu darbo užmokesčio pokyčius šalies ūkyje iš esmės lems Vyriausybės vykdoma viešojo sektoriaus darbo užmokesčio politika, sprendimai dėl MMA dydžio ir verslo siekis pritraukti ir išlaikyti kvalifikuotus darbuotojus.

Energinių prekių kainų svyravimai ir tebevykstantis paslaugų kainų konvergencijos procesas vidutiniu laikotarpiu išliks esminiais infliacijos raidą lemiančiais veiksniais. Scenarijuje numatoma, kad vidutinė metinė infliacija kasmet nuosaikiai mažės, o gyventojų pajamos vidutiniu laikotarpiu augs sparčiau nei kainos, todėl namų ūkių perkamoji galia vidutiniu laikotarpiu išliks stipri.

Lietuvos eksportuotojų laukia iššūkiai – jiems vidutiniu laikotarpiu teks taikytis prie kintančių ekonominių aplinkybių, tęsti investicijas siekiant didinti konkurencingumą, valdyti valiutų riziką, priimti sprendimus, mažinančius gamybos sąnaudas ir didinančius veiklos efektyvumą, diversifikuoti eksporto rinkas.

Kainų rodikliai

1 lentelė

Rodiklio pavadinimas	2018	2019	2020	2021	2022
	pokytis, procentais				
1. BVP defliatorius	3,4	2,3	2,2	2,1	2,0
2. Namų ūkių vartojimo išlaidų defliatorius	2,4	2,2	2,2	2,1	2,0
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	5,5	5,1	4,0	4,0	4,0
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	0,8	1,3	1,3	1,3	1,3
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	3,6	-0,2	1,2	1,2	1,2
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	4,6	-1,2	1,3	1,3	1,3
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	2,5	2,2	2,2	2,1	2,0

Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt>

⁴ Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt/lt/aktualus-valstybes-finansu-duomenys/ekonominės-raidos-scenarijus> (LR Finansų ministerijos parengtas leidinys „Lietuvos ekonominės raidos scenarijus 2019-2022 m.“)

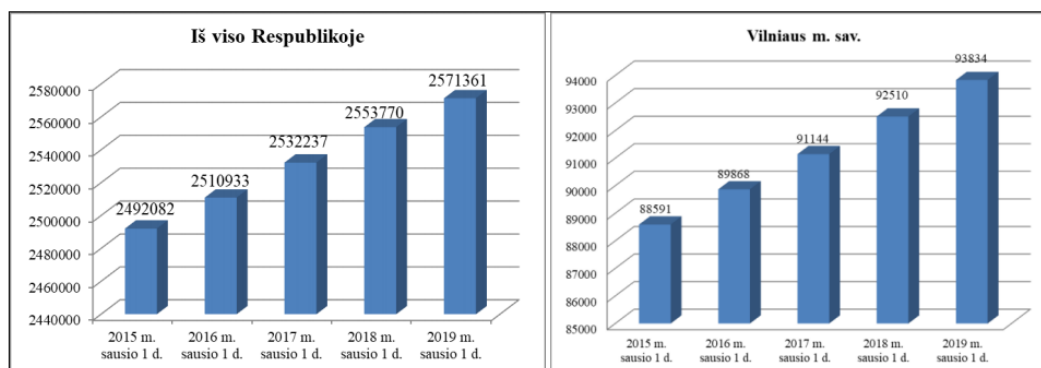
Pagrindiniai makroekonominiai rodikliai

2 lentelė

Rodiklio pavadinimas	ESS 2010 kodas	2018	2019	2020	2021	2022
1. Bendrojo vidaus produkto (toliau – BVP) palyginamosiomis kainomis pokytis, procentais	B1*g	3,4	2,6	2,4	2,3	2,3
2. BVP palyginamosiomis kainomis, mln. Eur	B1*g	37199,0	38182,4	39110,4	40018,8	40932,2
3. BVP to meto kainomis pokytis, procentais	B1*g	7,0	5,0	4,7	4,5	4,4
4. BVP to meto kainomis, mln. Eur	B1*g	45133,6	47369,1	49609,0	51843,4	54113,3
5. Darbo našumo (BVP palyginamosiomis kainomis vienam užimtam gyventojui) pokytis, procentais		2,4	2,1	2,3	2,4	2,5
BVP palyginamosiomis kainomis sudedamųjų dalių pokytis, procentais						
6. Namų ūkių vartojimo išlaidos	P.3	3,9	3,9	3,8	3,5	3,5
7. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos	P.3	0,6	0,9	0,5	0,4	0,4
8. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas	P.51	6,5	5,5	4,9	4,0	4,0
9. Prekių ir paslaugų eksportas	P.6	4,9	4,1	4,4	4,3	4,3
10. Prekių ir paslaugų importas	P.7	4,3	5,0	4,8	4,5	4,5

Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt>2.4.2. Glausta Vilniaus m. sav. nekilnojamojo turto rinkos apžvalga⁵

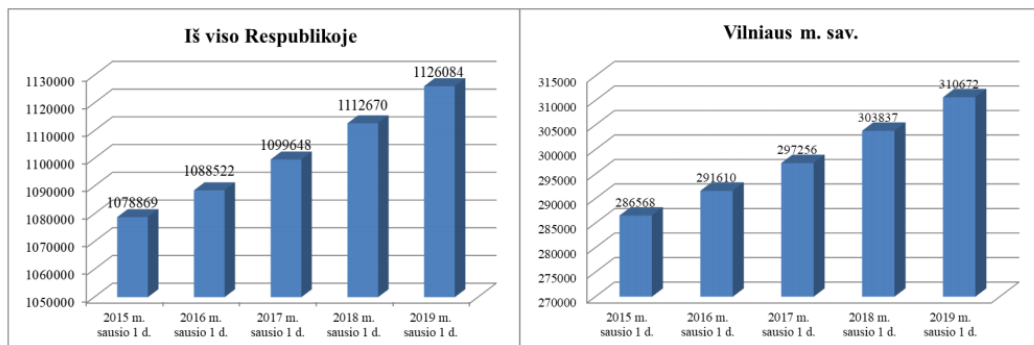
Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (1 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 2571361 pastatas, tai yra 17591 pastatu (0,69 proc.) daugiau nei prieš metus ir 79279 pastatais (3,18 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 17591 pastatas (0,69 proc.) fiksuojamas 2019 m. sausio 1 d., didžiausias – 21533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.

1 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika⁶

Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2019-01-01 Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 93834 pastatai, tai yra 1324 pastatais (1,43 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. ir 5243 pastatais (5,92 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Pastatų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2016 metų pradžioje – 1277 pastatais daugiau nei prieš metus, 2017 m. – 1276 pastatais, 2018 m. – 1366 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. Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1126084 patalpos, tai yra 13414 patalpų (1,21 proc.) daugiau nei prieš metus ir 47215 patalpų (4,38 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 9653 patalpos (0,89 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 13414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

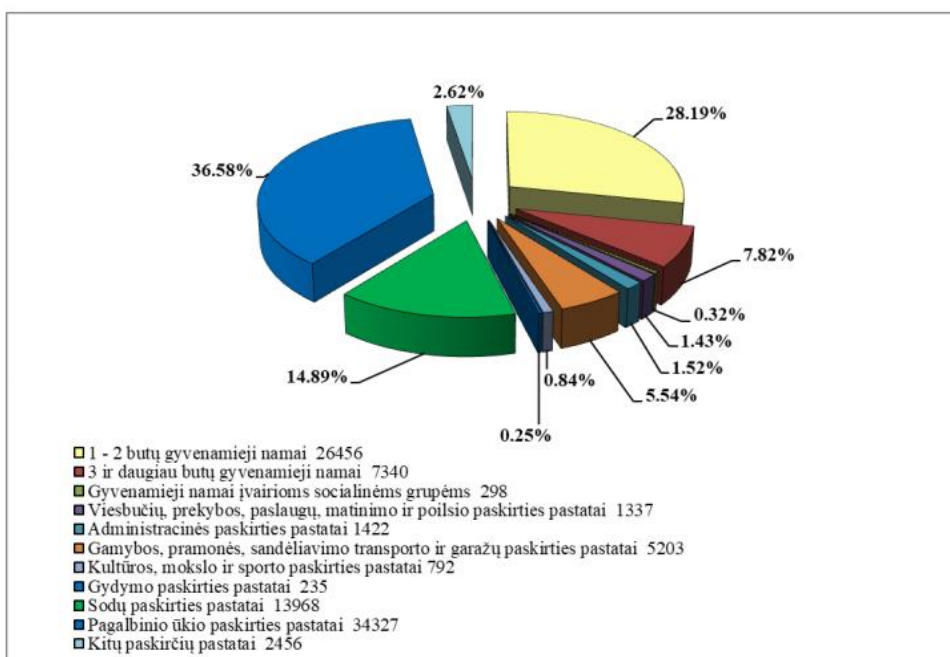
⁵Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=54&dir=masvert_publicavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_54&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf

⁶ Šaltinis: Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: https://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr/stat_start.



2 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika⁷

Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. įregistruotos 310672 patalpos, tai yra 6835 patalpomis (2,25 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2016 metų pradžioje – 5042 patalpomis daugiau nei prieš metus, 2017 m. – 5646, 2018 m. – 6581.

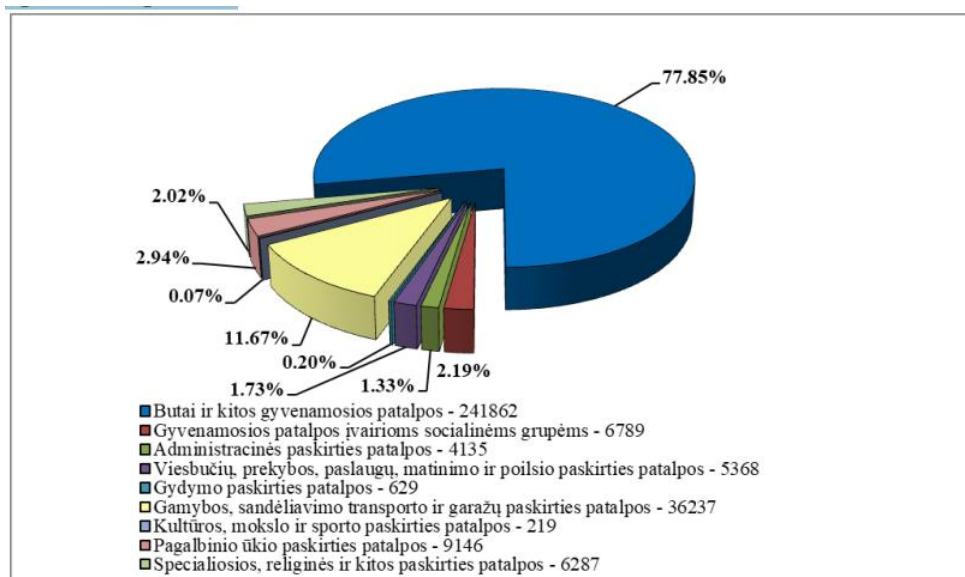


3 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.⁸

Vilniaus miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 34327 (tai sudaro 36,58 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), 1-2 butų gyvenamųjų namų – 26456 (28,19 proc.), sodų paskirties pastatų – 13968 (14,89 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 7340 (7,82 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 5203 (5,54 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1422 (1,52 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1337 (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 – 2311, kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 145.

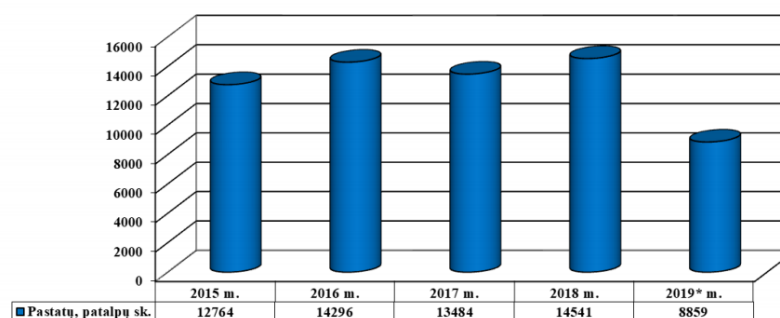
⁷ Šaltinis: Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr/stat_start>.

⁸ Šaltinis: Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr/stat_start>.



4 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.⁹

Vilniaus miesto savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamosios paskirties patalpų – 241862 (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 36237 (11,67 proc.), gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 6789 (2,19 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 9146 (2,94 proc.), viesbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 5368 (1,73 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – 6287 (2,02 proc.), administracinės paskirties patalpų – 4 135 (1,33 proc.), gydymo paskirties patalpų – 629 (0,20 proc.).



5 pav. 2015–2019* Vilniaus m. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁰**

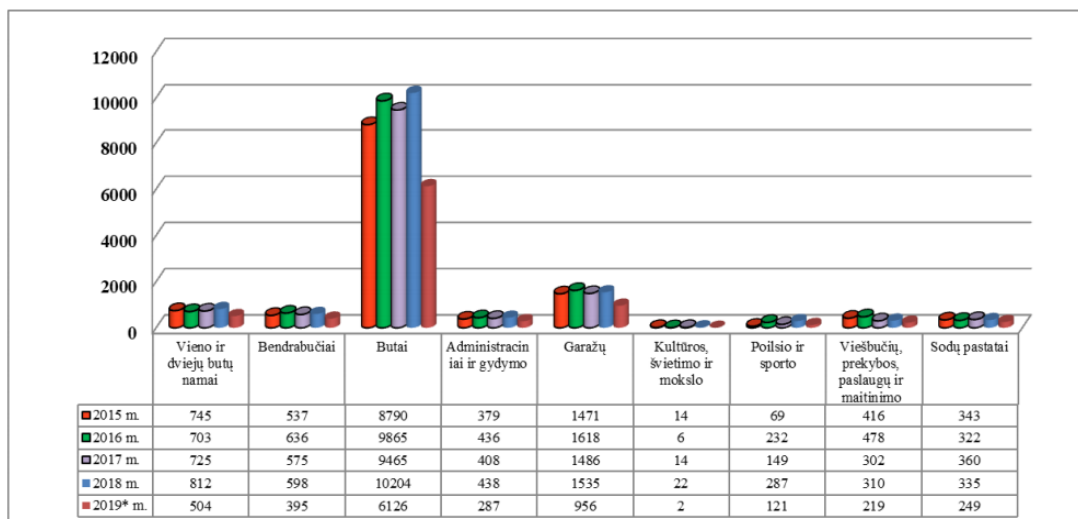
Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą 2015–2019* m. laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų yra parduota 2018 m., mažiausiai – 2015 m. 2016 m. perleista 1532 pastatais ir patalpomis daugiau nei 2015 m., o 2017 m. – 812 mažiau nei 2016 m., 2018 m. – 1057 daugiau nei 2017 m. 2019 m. nurodytas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

⁹ Šaltinis: Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr/stat_start>.

¹⁰ Šaltinis: Registrų centras. Vilnius, 2019. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.



6 pav. 2015–2019* m. Vilniaus m. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹¹**

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo butų ir garažų rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai. Daugiausia butų parduota 2018 m. – 10204, tai sudarė 69,01 proc. visų 2016 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2015 m. parduoti 8790 butai, 2017 m. – 9465, 2018 m. – 10204. Garažų rinka aktyviausia buvo 2016 m. – parduota 1618 objektų, 2015 m. – 1471, 2017 m. – 1486, 2018 m. – 1535. 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.

2.4.3. Vilniaus būsto rinkos apžvalga 2019 m. ¹²

2019 metais Lietuvos nekilnojamojo turto (NT) rinka buvo rekordišškai aktyvi – sudarytas didžiausias per 10 metų būsto sandorių skaičius. Fiksuotas nuosaikus registruotų butų, individualių namų/kotedžų bei žemės sklypų sandorių augimas. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2019 metus Lietuvoje sudaryta 35 040 (4,0 proc. daugiau) butų, 11 809 (7,8 proc. daugiau) individualių namų/kotedžų bei 71 469 (9,6 proc. daugiau) sklypų pirkimo-pardavimo sandorių, lyginant su 2018 metais.

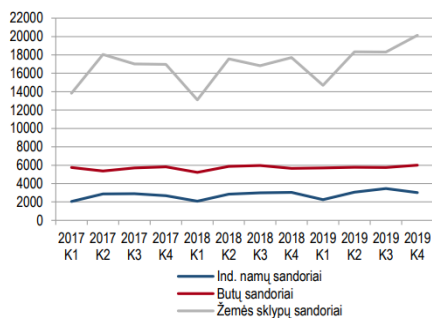
2019 metais sostinės NT rinka buvo ypatingai aktyvi – sudaryta rekordišškai daug tiek butų, tiek individualių namų/kotedžų sandorių. VĮ Registrų centro duomenimis per 2019 metus Vilniuje sudaryta 12 032 (8 proc. daugiau) butų, ir 991 (14,8 proc. daugiau) individualių namų/kotedžų sandorių lyginant su 2018 metais. Augantis individualių namų/kotedžų sandorių skaičius rodo, kad sostinės pirkėjų dėmesio vis dažniau sulaukia ir kotedžai, kurie sąlyginai nėra toli nuo miesto centro, tačiau turi individualaus namo privalumų ir tampa alternatyva renkantis būstą. Remiantis VĮ Registrų centro duomenimis, auga ne tik parduotų namų, bet ir statomų sau individualių namų skaičius.

¹¹ Šaltinis: Registrų centras. Vilnius, 2019. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

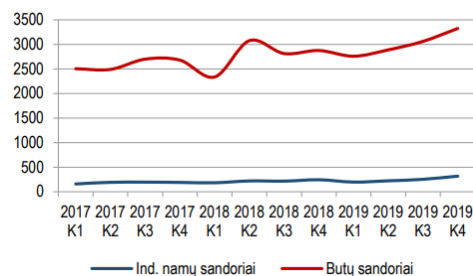
* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.

¹²Šaltinis: https://www.inreal.lt/file/1/6/7/9/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2019-2020%2CINREAL-Siauliu-bankas-COBALT_2020-01-30_compressed.pdf



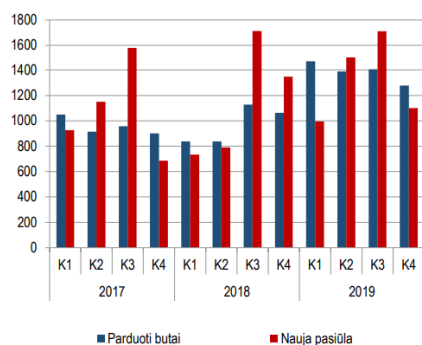
7 pav. Butų, ind. namų ir žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)¹³



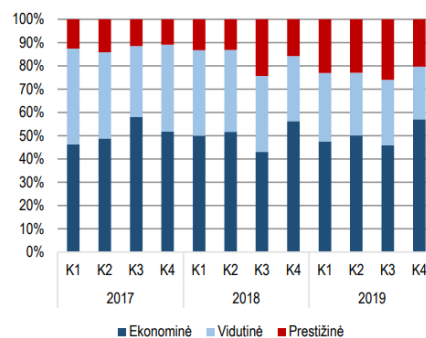
8 pav. Butų ir individualių namų/kotedžų sandoriai Vilniuje (vnt.)¹⁴

2019 metų pirminė rinka nuo pat metų pradžios pasižymėjo ypatingai dideliu aktyvumu. Per 2019 metus Vilniuje susitarta dėl 5540 naujų butų, o tai – net 43,3 proc. daugiau, lyginant su 2018 metais. Tam įtakos turėjo nemažėjantys ir vis dar labai pozityvūs gyventojų lūkesčiai, didėjantis gyventojų skaičius bei augantys atlyginimai, kurie palankaus kreditavimo aplinkoje leidžia vis platesniam ratui gyventojų įsigyti nuosavą būstą. Didelė dalis žmonių NT vertina kaip geriausią ir suprantamiausią investiciją, ypač kai obligacijos – tipinė saugios investicijos forma – duoda beveik nulinę arba netgi neigiamą grąžą. Kitos, didesnės grąžos investicijos, daugumai atrodo nesuprantamos arba labai rizikingos.

Itin didelis pirkėjų aktyvumas lėmė ir gerokai aktyvesnius statytojų veiksmus. NT plėtotojai didino statybų apimtį ir per 2019 metus pirkėjams naujai buvo pasiūlyta apie 5300 butų – 15,8 proc. daugiau, lyginant su 2018 metais. Pastebimas pasiūlos sumažėjimas paskutinį ketvirtį yra sezoninis ir kartojasi kasmet. Pirkėjų dėmesį vėl traukia ekonominės klasės būstas, kadangi skirtumai tarp ekonominio ir vidutinio būstų kokybės po truputį mažėja, dėl augančių naujų energinio naudingumo reikalavimų. Tuo tarpu prestižinio būsto segmente stebimas pasiūlos perteklius. Pirminėje rinkoje apie trečdalį pasiūlos sudaro prestižinis būstas, o pardavimai – tik apie ketvirtadalį.



9 pav. Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)¹⁵



10 pav. Butų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)¹⁶

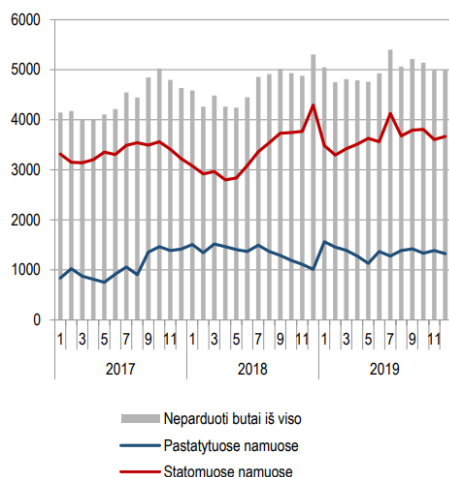
2019 metais paklausai viršijus pasiūlą, bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų skaičius sostinėje sumažėjo iki 4996 vnt. metų pabaigoje. Iš jų tik ketvirtadalis yra pastatytuose namuose. Kita dalis – projektuose, kurie šiuo metu yra statomi arba dar tik planuojami pradėti, tačiau jau siūlomi viešai. Dėl ypatingai aktyvių pirkėjų veiksmų INREAL skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis nuo 1,4 reikšmės 2018 metų pabaigoje pagerėjo iki 0,9 2019-ųjų viduryje. Tokia likvidumo rodiklio reikšmė rodo, kad nesikeičiant esamai pasiūlai ir paklausai visus naujus būstus galima parduoti per maždaug 11 mėnesių ir gali paskatinti NT plėtotojus imtis didesnio skaičiaus naujų projektų. Vis dėl to, rinkos aktyvumui sumažėjus vystytojai gali susidurti su prastėjančio likvidumo problema.

¹³ Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2020-01 duomenys.

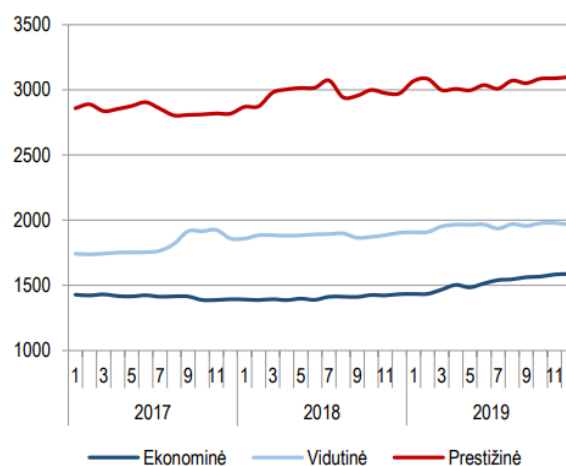
¹⁴ Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2020-01 duomenys.

¹⁵ Šaltinis: INREAL.

¹⁶ Šaltinis: INREAL.



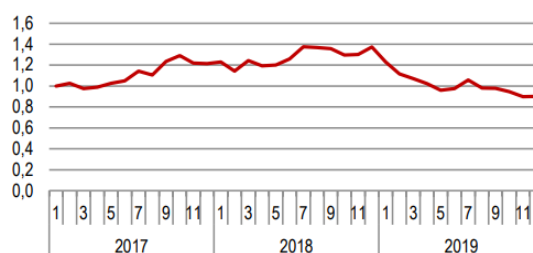
11 pav. Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)¹⁷



12 pav. Vidutinės butų kainos pagal klases Vilniuje (EUR/ kv. m)¹⁸

2019 metais Vilniuje naujos statybos butų pasiūlos nuosaikus kainų augimas buvo fiksuojamas visuose segmentuose. Nuo metų pradžios ekonominio segmento būsto kainos paaugo apie 10,8 proc. ir šiuo metu siekia apie 1588 EUR/kv. m. Vidutinės klasės butų pasiūlos kaina nuo metų pradžios ūgtelėjo apie 3,3 proc. ir siekia apie 1967 EUR/kv. m, prestižinės klasės – 4,2 proc. ir siekia apie 3098 EUR/kv. m.

Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



13 pav. Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje¹⁹

¹⁷ Šaltinis: INREAL.

¹⁸ Šaltinis: INREAL.

¹⁹ Šaltinis: INREAL.

3. Nekilnojamo turto vertinimas

Turtas vertinamas, remiantis anksčiau išdėstytomis teorinėmis ir metodinėmis prielaidomis, parinktais metodais bei rinkos apžvalga (1,2 skyrius).

3.1. Lyginamasis metodas

Vertinant nekilnojamąjį turtą, atsižvelgiama į vertinamo turto vertę įtakančius faktorius: lokalizacijos vietą, pasiūlą ir paklausą, paskirtį, patalpų būklę, inžinerinį aprūpinimą, kitus faktorius, lemiančius objekto vertę. Rinkos vertę nustatome lyginamuoju metodu, taikydami procentinį (išreikštą koeficientais) lyginimo būdą.

Lyginamuoju metodu vertinamo turto vertei nustatyti vertintojas remiasi nekilnojamojo turto – analogų pirkimo – pardavimo sandorių analizės iš duomenų banko palyginimu. Panašaus turto pardavimo sandorių duomenys taikomi su prielaidomis ir skaičiuojama vertinamo objekto vertė, kuri koreguojama, atsižvelgiant į laiko, vietos, dydžio, inžinerinio aprūpinimo ir kitus skirtumus.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \cdot k_{ipataisos}$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

$k_{ipataisos}$ – bendras pataisos koeficientas;

Bendras pataisos koeficientas apskaičiuojamas sudauginant visus kiekvieno palyginamojo pataisos koeficientus:

$$k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{ipaskirties} \cdot k_{iploto} \cdot k_{isienų} \cdot k_{istatybosmetų} \cdot k_{irekonstrukcijos} \cdot k_{išildymo} \cdot k_{inuotekų}$$

$k_{ipataisos}$ - *i-ojo* palyginamojo bendras pataisos koeficientas;

k_{ilaiko} - *i-ojo* palyginamojo laiko pataisos koeficientas;

$k_{ivietos}$ - *i-ojo* palyginamojo vietos pataisos koeficientas;

$k_{ipaskirties}$ - *i-ojo* palyginamojo paskirties pataisos koeficientas;

k_{iploto} - *i-ojo* palyginamojo patalpų ploto pataisos koeficientas;

$k_{isienų}$ - *i-ojo* palyginamojo sienų medžiagos pataisos koeficientas;

$k_{istatybosmetų}$ - *i-ojo* palyginamojo statybos metų pataisos koeficientas;

$k_{irekonstrukcijos}$ - *i-ojo* palyginamojo rekonstrukcijos pataisos koeficientas;

$k_{išildymo}$ - *i-ojo* palyginamojo šildymo pataisos koeficientas;

$k_{inuotekų}$ - *i-ojo* palyginamojo nuotekų šalinimo pataisos koeficientas.

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

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojo užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių pasirinktus kriterijus, buvo analizuojami turimi duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Alytaus, Kauno, Klaipėdos, Panevėžio, Šiaulių ir Vilniaus miestų savivaldybėse įvykusius mokslo paskirties objektų sandorius. Sandorių paieška buvo atliekama svetainėje www.registrucentras.lt (žiūrėta 2020-02-04) pagal šiuos paieškos kriterijus:

1. Sandoriai, įvykę Alytaus, Kauno, Klaipėdos, Panevėžio, Šiaulių ir Vilniaus miestų savivaldybių teritorijoje;
2. Sandoriai įvykę nuo 2017-01 iki 2020-01;
3. Turto paskirtis – mokslo;
4. Sandorio tipas – pirkimas.

Lyginamųjų objektų parinkimui, vertinant mokslo paskirties patalpas, vertintojas vadovavosi šiais kriterijais:

- kad sandoriai būtų kuo naujesni;
- kad sandoriai būtų parinkti kuo įmanoma arčiau vertinamo objekto (šiuo atveju Vilniaus mieste);
- kad lyginamojo objekto plotas, kiek įmanoma labiau būtų artimesnis vertinamam objektui;
- kad lyginamojo objekto pastatas nebūtų rekonstruotas;
- kad sandoriai nesikartotų (t. y. neimama daugiau kaip vienas naujausias tų pačių parduotų objektų įvykusių sandorių).

Vertintojas pasirinko 3 sandorius pagal objektų buvimo vietą (parinkti sandoriai, esantys Vilniaus mieste), sandorio datą, plotą ir kt. (žr. 3 lentelę). Kiti sandoriai buvo atmesti dėl informacijos apie juos trūkumo, nepagrįstai aukštų ar žemų kainų ir atsirandančių netikslumų, lyginant juos su vertinamu objektu. Turto vertės

skaičiavimai buvo atlikti, naudojantis pasirinktų pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant vieneto vertes pagal lemiančius faktorius.

Turto vertintojas akcentuoja, jog palyginamaisiais pasirinkti kiek galima panašesni objektai savo charakteristikomis vertinamam turtui. Informacija apie palyginamuosius objektus pateikta tokia apimtimi, kokią pateikia VĮ Registrų centras. Fizinės būklės duomenų VĮ Registrų centras nepateikia, todėl būklė ir aplinka yra interpretuojama kainos požiūriu. Vadovaujantis vertinamo objekto buvimo vieta, aplinkos galimybėmis ir požymiais, orientuotasi į sandorių objektus, kurių fiksuotos rinkos sąlygomis įvykusių pardavimų kainos yra aukštesnės nei vidutinio lygio. Turto vertės skaičiavimai pateikti žemiau esančioje 3 lentelėje.

Vertinamo turto ir analogiško/panašaus turto kainų skirtumų taikymo būtinumo pagrindimo aplinkybės

Pataisos yra skaičiuotos, atsižvelgiant į esamą Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų buvimo vietą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą ir kitus faktorius, lemiančius vertinamo turto vertę, t. y. visus veiksnius, dėl kurių gali būti mokamos skirtingos kainos už skirtingomis savybėmis pasižyminčius objektus.

Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taikė kokybinį skaičiavimo modelį, t. y. taikė procentinio palyginimo būdu nustatytas pataisas (šiuo atveju išreikštas koeficientais). Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais.

Skaičiuojant vertinamo turto vertę, skaičiuojami šie procentiniai pataisos koeficientai:

1. Laiko pataisos koeficientas (pažymėtas k_{laiko}), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingo pardavimo laiko įtakos rinkos sąlygomis. Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis, nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikalioji–horizontalioji patikra (žr. ataskaitos prieduose A, B, C grafikai), Vilniaus miesto savivaldybėje 57.15 verčių zonoje, kultūros, švietimo ir mokslo paskirties nekilnojamojo turto brangimas: nuo 2017 m. rugpjūčio 1 d. iki 2018 m. rugpjūčio 1 d. – nuo ~620 €/m² iki ~640 €/m², tuomet vieno mėnesio brangimas yra $((640/620)-1)/12 \cdot 100 \approx 0,27$ proc., t. y. 0,0027 koeficientas vienam mėnesiui; nuo 2018 m. rugpjūčio 1 d. iki 2019 m. rugpjūčio 1 d. – nuo ~640 €/m² iki ~670 €/m², tuomet vieno mėnesio brangimas yra $((670/640)-1)/12 \cdot 100 \approx 0,39$ proc., t. y. 0,0039 koeficientas vienam mėnesiui. Laiko pataisa nuo 2019 m. rugpjūčio 1 d. iki vertinimo datos taip pat neskaičiuojama, kadangi VĮ Registrų centras nėra pateikęs naujesnių kultūros, švietimo ir mokslo paskirties nekilnojamojo turto kainų kitimo laiko atžvilgiu duomenų (daroma prielaida, kad nuo 2019-08 iki vertinimo datos kainos reikšmingai nekito). Apskaičiuojame pataisų dydį dėl laiko pokyčio lyginamiesiems objektams:

$k_{I-\text{laiko}}$ = nuo 2018-06 iki 2018-08 (2 mėn.): $1+(2 \cdot 0,0027) \approx 1,0054$; nuo 2018-08 iki 2019-08 (12 mėn.): $1+(12 \cdot 0,0039) \approx 1,0468$; sudauginame abu gautus koeficientus ir taip nustatome bendrą laiko pataisos koeficientą: $1,0054 \cdot 1,0468 \approx 1,052$;

$k_{II-\text{laiko}}$ = nuo 2017-12 iki 2018-08 (8 mėn.): $1+(8 \cdot 0,0027) \approx 1,0216$; nuo 2018-08 iki 2019-08 (12 mėn.): $1+(12 \cdot 0,0039) \approx 1,0468$; sudauginame abu gautus koeficientus ir taip nustatome bendrą laiko pataisos koeficientą: $1,0216 \cdot 1,0468 \approx 1,069$;

$k_{III-\text{laiko}}$ = nuo 2017-11 iki 2018-08 (9 mėn.): $1+(9 \cdot 0,0027) \approx 1,0243$; nuo 2018-08 iki 2019-08 (12 mėn.): $1+(12 \cdot 0,0039) \approx 1,0468$; sudauginame abu gautus koeficientus ir taip nustatome bendrą laiko pataisos koeficientą: $1,0243 \cdot 1,0468 \approx 1,072$.

2. Vietos pataisos koeficientas (pažymėtas k_{vietos}), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumą dėl skirtingos vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų lokalizacijos. Pataisos apskaičiuojamos pagal VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentus. Remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais 2020 metams (horizontalioji – vertikalioji patikra, ataskaitos prieduose A grafikas) vidutinė kultūros, švietimo ir mokslo paskirties objektų Registrų centro vertė Vilniaus miesto savivaldybėje, 57.15 verčių zonoje (kurioje yra vertinamas objektas) buvo 670 €/kv.m. Remiantis tuo pačiu šaltiniu nustatome vidutinės Registrų centro 1 kv.m vertes lyginamiesiems objektams: I lyginamajam (verčių zona Nr. 57.58) vidutinė Registrų centro vertė – 260 €/kv.m; II lyginamajam (verčių zona Nr. 57.58) vidutinė Registrų centro vertė – 260 €/kv.m; III lyginamajam (verčių zona Nr. 57.15) vidutinė Registrų centro vertė – 670 €/kv.m. Remiantis šiais duomenimis, paskaičiuojame vietos pataisos koeficientus lyginamiesiems objektams (vertinamojo reikšmė/lyginamojo reikšmė):

$$k_{I-\text{vietos}} = 670 \text{ €/kv.m} / 260 \text{ €/kv.m} \approx 2,577;$$

$$k_{II-\text{vietos}} = 670 \text{ €/kv.m} / 260 \text{ €/kv.m} \approx 2,577;$$

$$k_{III-\text{vietos}} = 670 \text{ €/kv.m} / 670 \text{ €/kv.m} = 1,000.$$

3. Paskirties pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{\text{paskirties}}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingos paskirties. Vertinamo ir lyginamųjų objektų paskirtis - mokslo, todėl pataisos nėra taikomos, koeficientai lygūs 1,000.

4. Ploto pataisos koeficientas (pažymėtas k_{iploto}), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl ploto dydžio, susidariusius tarp lyginamųjų objektų ir vertinamo objekto. Pataisos koeficientas nustatomas remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus m. sav. masinio vertinimo lyginamuoju metodu „Kultūros, švietimo ir mokslo“ modelyje 2020 metams esančiu bendro ploto grafiku (žr. prieduose). Remiantis minėtu šaltiniu, vertinamam objektui, kurio bendras plotas yra 544,34 kv. m, yra priskiriamas koeficientas ~0,680. Pagal tą patį šaltinį nustatomi ploto koeficientai lyginamiesiems objektams: I lyginamajam (patalpų bendras plotas – 68,04 kv. m) ploto koeficientas ~0,934; II lyginamajam (patalpos bendras plotas – 188,35 kv. m) ploto koeficientas ~0,750; III lyginamajam (patalpų bendras plotas – 184,95 kv. m) ploto koeficientas ~0,750. Remiantis šiais duomenimis, paskaičiuojame ploto pataisos koeficientus lyginamiesiems objektams (vertinamojo reikšmė/lyginamojo reikšmė):

$$k_{I-iploto} = 0,680/0,934 \approx 0,771;$$

$$k_{II-iploto} = 0,680/0,750 \approx 0,907;$$

$$k_{III-iploto} = 0,680/0,750 \approx 0,907.$$

5. Sienų medžiagos pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{isienų}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingų pastato sienų medžiagų. Pataisos koeficientas nustatomas remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus m. sav. masinio vertinimo lyginamuoju metodu „Kultūros, švietimo ir mokslo“ modelyje 2020 metams esančia sienų medžiagos lentele. Remiantis minėtu šaltiniu, vertinamam objektui, kurio sienų medžiaga – plytos, yra priskiriamas koeficientas lygus 1,000. Pagal tą patį šaltinį nustatomi sienų medžiagos koeficientai lyginamiesiems objektams: I lyginamajam (sienų medžiaga – gelžbetonio blokai) sienų medžiagos koeficientas lygus 0,850; II lyginamajam (sienų medžiaga – gelžbetonio blokai) sienų medžiagos koeficientas lygus 0,850; III lyginamajam (sienų medžiaga – plytos) sienų medžiaga koeficientas lygus 1,000. Remiantis šiais duomenimis, paskaičiuojame sienų medžiagos pataisos koeficientus lyginamiesiems objektams (vertinamojo reikšmė/lyginamojo reikšmė):

$$k_{I-isienų} = 1,000/0,850 \approx 1,176;$$

$$k_{II-isienų} = 1,000/0,850 \approx 1,176;$$

$$k_{III-isienų} = 1,000/1,000 = 1,000.$$

6. Statybos metų pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{istatybosmetų}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl skirtingų pastatų statybos metų. Pataisos koeficientas nustatomas remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus m. sav. masinio vertinimo lyginamuoju metodu „Kultūros, švietimo ir mokslo“ modelyje 2020 metams esančiu statybos metų grafiku. Remiantis minėtu šaltiniu, vertinamam objektui, kurio statybos metai yra 1965, yra priskiriamas koeficientas lygus ~0,982. Pagal tą patį šaltinį nustatomi statybos metų koeficientai lyginamiesiems objektams: I lyginamajam (statybos metai – 1985) statybos metų koeficientas lygus 1,018; II lyginamajam (statybos metai – 1985) statybos metų koeficientas lygus 1,018; III lyginamajam (statybos metai – 1940) statybos metų koeficientas lygus 0,964. Remiantis šiais duomenimis, paskaičiuojame statybos metų pataisos koeficientus lyginamiesiems objektams (vertinamojo reikšmė/lyginamojo reikšmė):

$$k_{I-istatybosmetų} = 0,982/1,018 \approx 0,965;$$

$$k_{II-istatybosmetų} = 0,982/1,018 \approx 0,965;$$

$$k_{III-istatybosmetų} = 0,982/0,964 \approx 1,019.$$

7. Rekonstrukcijos pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{irekonstrukcijos}$), kuris atspindi nekilnojamojo turto vertės skirtumus dėl pastatui atliktos rekonstrukcijos. Vertinamas ir visi lyginamieji objektai yra nerekonstruoti, todėl pataisos nėra taikomos, koeficientai lygūs 1,000.

8. Šildymo pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{išildymo}$), kuris atspindi vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumą dėl patalpose įrengtos šildymo sistemos. Vertinamo ir I bei II lyginamojo objekto šildymo sistema yra centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų, o III lyginamojo – vietinis centrinis šildymas, tačiau remiantis VĮ Registrų centras Vilniaus m. sav. masinio vertinimo lyginamuoju metodu „Kultūros, švietimo ir mokslo“ modelyje 2020 metams esančia šildymo sistemos lentele, toks skirtumas vertei įtakos neturi, todėl pataisos nėra taikomos, koeficientai lygūs 1,000.

9. Nuotekų šalinimo pataisos koeficientas (pažymėtas $k_{inuotekų}$), kuris atspindi vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumą dėl patalpose įrengtos nuotekų šalinimo sistemos. Vertinamo ir visų lyginamųjų objektų patalpose įrengtas komunalinis nuotekų šalinimas, todėl pataisos nėra taikomos, koeficientai lygūs 1,000.

Pastaba: Kiti pataisos koeficientai nenustatinėjami, nes vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumai neturi įtakos turto kainai arba vertintojas neturėjo galimybių nustatyti šių skirtumų ir jų įtakos turto kainai. Objektų finansavimas priimtas lygiareikšmis. Jeigu vieno iš koeficientų skaičiavimas prieduose nepateiktas, arba skirtumų tarp vertinamo ir lyginamųjų objektų nėra, taikomas koeficientas 1,000.

Pagal formulę $k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{ipaskirties} \cdot k_{iploto} \cdot k_{isienų} \cdot k_{istatybosmetų} \cdot k_{irekonstrukcijos} \cdot k_{išildymo} \cdot k_{inuotekų}$ nustatomas kiekvieno lyginamojo bendras pataisos koeficientas:

$$k_{Ipataisos} = 1,052 \cdot 2,577 \cdot 1,000 \cdot 0,771 \cdot 1,176 \cdot 0,965 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 2,240;$$

$$k_{IIpataisos} = 1,069 \cdot 2,577 \cdot 1,000 \cdot 0,907 \cdot 1,176 \cdot 0,965 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 2,836;$$

$$k_{IIIpataisos} = 1,072 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,907 \cdot 1,000 \cdot 1,019 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 0,991.$$

Koreguotos palyginamųjų objektų 1 m² vertės gaunamos pagal formulę: $RV_i = PK_i \cdot k_{ipataisos}$
Nustatomos kiekvieno palyginamojo 1 m² kainos, koreguotos atitinkamais pataisos koeficientais:

$$RV_I = PK_I \cdot k_I = 367,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 2,240 = 822,08 \text{ Eur/m}^2;$$

$$RV_{II} = PK_{II} \cdot k_{II} = 262,00 \text{ Eur/m}^2 \cdot 2,836 = 743,03 \text{ Eur/m}^2;$$

$$RV_{III} = PK_{III} \cdot k_{III} = 738,50 \text{ Eur/m}^2 \cdot 0,991 = 731,85 \text{ Eur/m}^2.$$

Vertinamo komplekso vertės koeficientai ir skaičiavimų rezultatai pateikti 3 lentelėje.

3 lentelė

Vertinamo turto 1 kv. m vertės apskaičiavimas lyginamuoju metodu

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Adresas	Vilnius, Studentų g. 45-4	Vilniaus m. sav., Vilnius, Akademijos g. Nr. 1..10		Vilniaus m. sav., Vilnius, Akademijos g. Nr. 1..10		Vilniaus m. sav., Vilnius, Sakalų g. Nr. 1..10	
Pardavimo kaina, Eur		24950		49308		136586	
1 kv. m kaina, Eur		367,00		262,00		738,50	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisos koef.	Aprašymas	Pataisos koef.	Aprašymas	Pataisos koef.
Sandorio data		2018-06	1,052	2017-12	1,069	2017-11	1,072
Verčių zona	57.15	57.58	2,577	57.58	2,577	57.15	1,000
Paskirtis	Mokslo	Mokslo	1,000	Mokslo	1,000	Mokslo / pagalbinio ūkio / kiti inžineriniai statiniai	1,000
Bendras pastatų/patalpų plotas, kv. m	544,34	68,04	0,771	188,35	0,907	184,95	0,907
Sienų medžiaga	Plytos	Gelžbetonio blokai	1,176	Gelžbetonio blokai	1,176	Plytos	1,000
Statybos pabaigos metai	1965	1985	0,965	1985	0,965	1940	1,019
Rekonstravimo pabaigos metai	Neatlikta	Neatlikta	1,000	Neatlikta	1,000	Neatlikta	1,000
Šildymo pataisa	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	1,000	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų	1,000	Vietinis centrinis šildymas	1,000
Nuotekų šalinimo pataisa	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	1,000	Komunalinis nuotekų šalinimas	1,000	Komunalinis nuotekų šalinimas	1,000
Bendras pataisos koeficientas			2,240		2,836		0,991
Koreguota 1 m ² pardavimo kaina, Eur			822,08		743,03		731,85

Koreguota 1 kv. m kaina svyruoja nuo 731,85 iki 822,08 Eur. Skaičiavimams priimamas koreguotų 1 kv. m kainų vidurkis – $(822,08 + 743,03 + 731,85) / 3 \approx 765,65 \text{ €/m}^2$.

Apskaičiuojame vertinamo turto vertę: $765,65 \text{ Eur/kv. m} \times 544,34 \text{ kv. m} = 416773,92 \text{ Eur}$.

Priimama lyginamuoju metodu apskaičiuota vertinamo turto, vertė – **417 000 € (Keturi šimtai septyniolika tūkstančių Eurų).**

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo nekilnojamojo turto, buto/patalpos – bendrabučio patalpų (un. Nr. 4400-4377-0332:9005), adresu Vilnius, Studentų g. 45-4, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2020-01-31), nustatyta lyginamuoju metodu, yra 417 000 € (Keturi šimtai septyniolika tūkstančių Eurų).

Turto vertintojas

(nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.: 000075)

Vytautas Peseckis

Turto vertintojo asistentė

(nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr.: 000491)

Živilė Tamulytė

Direktorius

[Signature]



Aurimas Chmieliauskas

- Vertinamo turto rinkos vertė nustatoma, darant prielaidą, kad vertinamas turtas yra neįkeistas, neareštuotas ir neturi kitų teisinių apsunkinimų;
- Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl turto vertės nustatymo nebuvo;
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas, sudarantis užbaigtą visumą;
- Vertinimas atliktas, remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais – nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašu (viešame registre įregistruotais duomenimis) ir kadastro dokumentų bylos kopija; vertintojas neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėjo turėti įtakos vertinamų objektų vertei.

P R I E D A I

Nekilnojamojo turto, negyvenamosios patalpos – negyvenamosios patalpos (un. Nr. 4400-4377-0332:9005),

adresu Vilnius, Studentų g. 45-4

(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2020-01-31 Nr. 2002/02

(data)

Draugystės g. 19A, Kaunas

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. *Apžiūros vieta: Vilnius, Studentų g. 45-4.*
2. *Apžiūros data: 2020-01-31.*
3. *Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 11 val. 00 min.*
4. *Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste:*

Vietovės aprašymas pateiktas 2.1 skyriuje.

5. *Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:*

Aprašymas pateiktas 2.3 skyriuje.

	Taip	Ne
6. <i>Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)</i>	X	

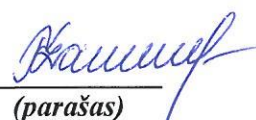
7. *Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys):*

7.1. UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ turto vertintojo asistentė Živilė Tamulytė, tel.: +37064840484

7.2. Užsakovas/užsakovo atstovas

Živilė Tamulytė

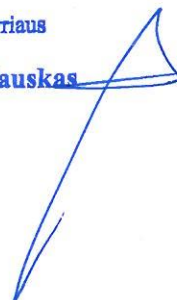
(vertintojo asistento vardas, pavardė)


(parašas)

(užsakovo/užsakovo atstovo vardas, pavardė)

(parašas)

Turto valdymo skyriaus
vadovas
Mindaugas Kasilauskas



Vertinamo turto fotofiksacija



1 – 8 pav. Pastato, kuriame yra vertinama negyvenamoji patalpa – negyvenamoji patalpa (un. Nr. 4400-4377-0332:9005), nuotraukos apžiūros dieną (2020-01-31)











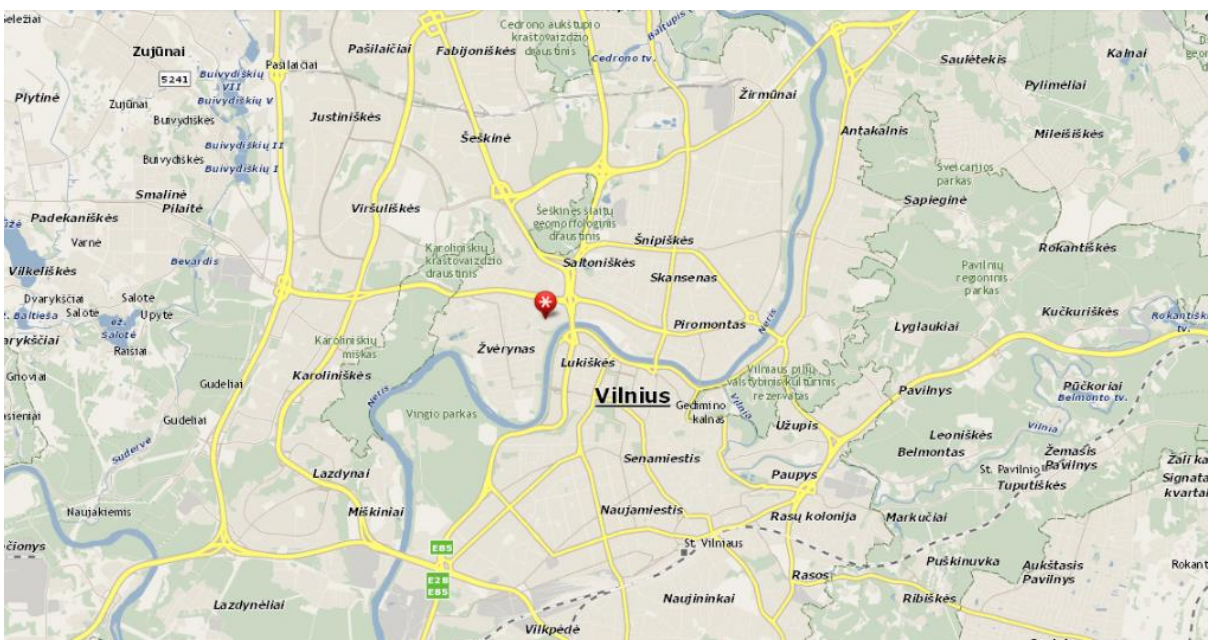
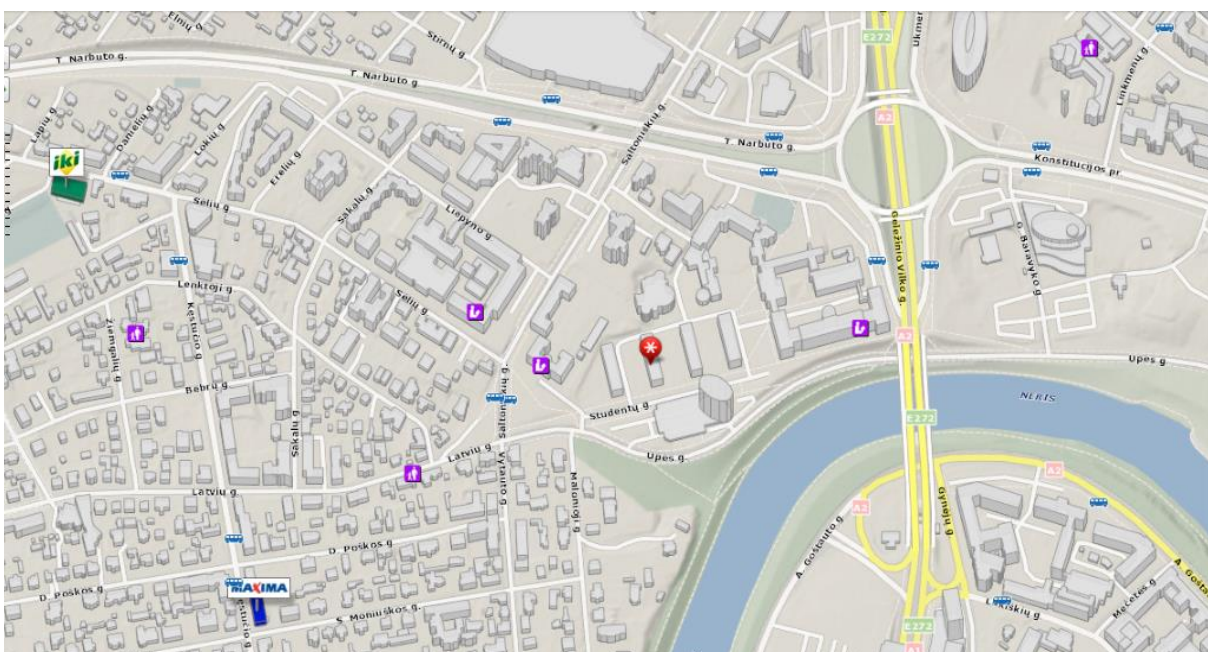
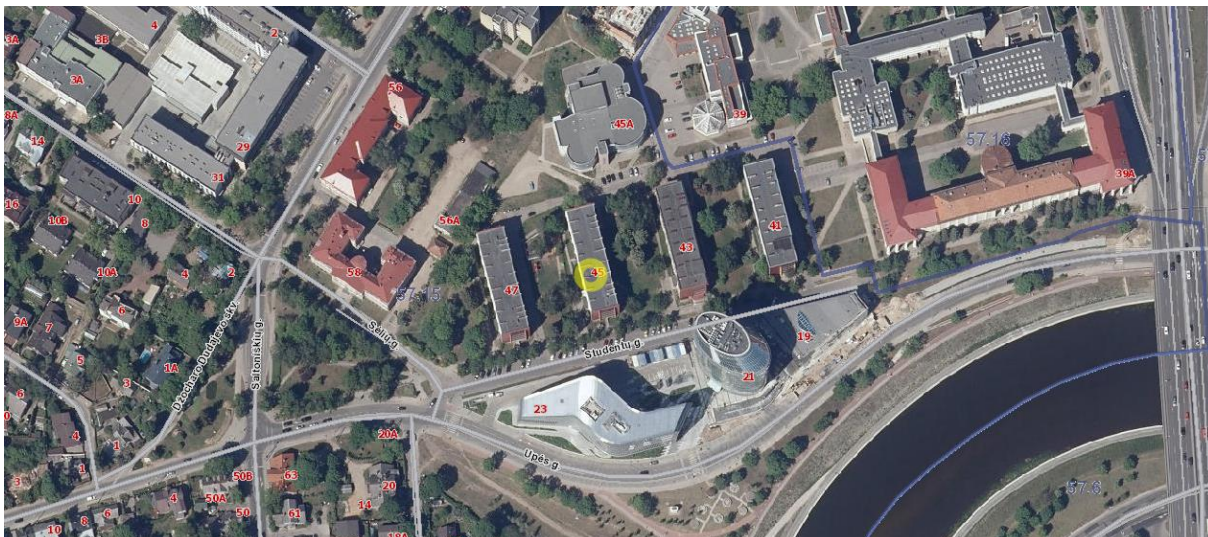






9 – 62 pav. Vertinamos negyvenamosios patalpos – negyvenamosios patalpos (un. Nr. 4400-4377-0332:9005) vidaus patalpų nuotraukos apžiūros dieną (2020-01-31)

Vietovės žemėlapiai



Vertinamo nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2020-01-30 11:05:41

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/2086349**
 Registro tipas: **Patalpos/butai**
 Sudarymo data: **2016-10-19**
 Adresas: **Vilnius, Studentų g. 45-4**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Negyvenamoji patalpa - Negyvenamoji patalpa**
 Unikalus daikto numeris: **4400-4377-0365:9005**
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
 Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane: **1096-5016-4011, 1N5p**
 Statybos pradžios metai: **1965**
 Statybos pabaigos metai: **1965**
 Kap. remonto pradžios metai: **2016**
 Kap. remonto pabaigos metai: **2016**
 Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**
 Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 1096-5016-4011:0003**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Aukštas: **1**
 Rūšys: **Nėra**
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
 Dujos: **Gamtinės**
 Vėryklė: **Elektrinė**
 Bendras plotas: **544.34 kv. m**
 Pagrindinis plotas: **408.41 kv. m**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **273000 Eur**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **41 %**
 Atkuriamoji vertė: **161000 Eur**
 Vidutinė rinkos vertė: **323000 Eur**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2016-10-14**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2016-10-14**

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

4.1. **Nuosavybės teisė**
 Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
 Daiktas: **patalpa Nr. 4400-4377-0365:9005, aprašyta p. 2.1.**
 Įregistravimo pagrindas: **1992-11-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 1101p**
2017-03-28 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCR-60-170328-00490
 Įrašas galioja: **Nuo 2017-04-28**

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

6.1. **Turto patikėjimo teisė**



Patikėtinis: **Vytauto Didžiojo universitetas, a.k. 111950396**
 Daiktas: **patalpa Nr. 4400-4377-0365:9005, aprašyta p. 2.1.**
 Įregistravimo pagrindas: **2018-12-27 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1354**
2019-02-01 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-49
 Įrašas galioja: **Nuo 2019-02-11**

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Sudaryta nuomos sutartis
 Nuomininkas: **UAB "Jarinta", a.k. 303430469**
 Daiktas: **patalpa Nr. 4400-4377-0365:9005, aprašyta p. 2.1.**
 Įregistravimo pagrindas: **2015-06-17 Nuomos sutartis Nr. R12-193**
2015-06-17 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. R12-193
 Plotas: **12.32 kv. m**
 Aprašymas: **Terminas-5 (penkeri) metai.**
 Įrašas galioja: **Nuo 2017-04-28**

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
AUŠRA PETKŪNIENĖ
 Daiktas: **patalpa Nr. 4400-4377-0365:9005, aprašyta p. 2.1.**
 Įregistravimo pagrindas: **2010-06-22 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1165**
2016-10-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
 Įrašas galioja: **Nuo 2017-04-26**

10.2.

Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)
 Daiktas: **patalpa Nr. 4400-4377-0365:9005, aprašyta p. 2.1.**
 Įregistravimo pagrindas: **2016-10-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
2017-03-28 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCR-60-170328-00490
 Įrašas galioja: **Nuo 2017-04-26**

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2020-01-30 11:05:41

Dokumentą atspausdino

AURIMAS CHMIELIAUSKAS

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2020-02-05 17:39:27

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **10/212969**
 Registro tipas: **Statiniai**
 Sudarymo data: **1975-03-20**
 Adresas: **Vilnius, Studentų g. 45**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Pastatas - Bendrabutis**
 Unikalus daikto numeris: **1096-5016-4011**
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms)**
 Žymėjimas plane: **1N5p**
 Statybos pradžios metai: **1965**
 Statybos pabaigos metai: **1965**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
 Dujos: **Gamtinės**
 Sienos: **Plytos**
 Stogo danga: **Ruberoidas**
 Aukštų skaičius: **5**
 Bendras plotas: **4224.18 kv. m**
 Naudingas plotas: **2961.80 kv. m**
 Gyvenamasis plotas: **2111.86 kv. m**
 Rūsių (pusrūsių) plotas: **657.89 kv. m**
 Pagrindinis plotas: **452.11 kv. m**
 Tūris: **14757 kub. m**
 Užstatytas plotas: **1000.00 kv. m**
 Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: **2**
 Kambarių skaičius: **102**
 Koordinatė X: **6062922**
 Koordinatė Y: **581147**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2016-10-14**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra
4. Nuosavybė: įrašų nėra
5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra
6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra
7. Juridiniai faktai: įrašų nėra
8. Žymos: įrašų nėra
9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra
10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. **Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)**
 Daiktas: **pastatas Nr. 1096-5016-4011, aprašytas p. 2.1.**
 Įregistravimo pagrindas: **2016-10-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
2018-08-03 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo
turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal
paskirtį Nr. STL-18-1768

Aprašymas: **Pastato kadastro duomenys atnaujinti įrašius nekilnojamojo daikto - bendrabučio patalpos (unikalus Nr. 4400-4377-0332:9004) kadastro duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą.**

Įrašas galioja: **Nuo 2018-09-11**

10.2.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: **pastatas Nr. 1096-5016-4011, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2016-10-14 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2017-03-28 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCR-60-170328-00490**

Aprašymas: **Pastato kadastro duomenys atnaujinti įrašius nekilnojamojo daikto - negyvenamosios patalpos (unikalus Nr. 4400-4377-0365:9005) kadastro duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą.**

Įrašas galioja: **Nuo 2017-04-27**

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,
kadastrinis Nr.: **0101/0031:313**
Archyvinės bylos Nr.: **13/624**

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2020-02-05 17:39:27

Dokumentą atspausdino

AURIMAS CHMIELIAUSKAS

Vertinamo nekilnojamojo turto kadastro bylos kopija

K O R P O R A C I J A
M A T I N I N K A INEKILNOJAMOJO DAIKTO
KADASTRO DUOMENŲ BYLA

Tomas:

Nekilnojamo turto objektas: **Patalpa**

Žemės sklypo kadastrinis Nr.:

Bylos Nr.:

Registro Nr.: **44/2086349**Adresas: **Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Studentų g. 45-4**

Lapų skaičius : 8

Justiniškių g. 62a
05239 VilniusTel.: + 370 5 2 129760
Faks. + 370 5 2481474El.p. centras@matininkai.lt
www.matininkai.ltRejestro Nr. Ab93 109, įregistruota 1993 01 27
Registro tvarkytojas VĮ Registrų centras
Įmonės kodas 121913439
PVM mokesčio kodas LT219134314

Bylos Nr.:
Registro Nr.: 44/2086349

Originalas

BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Data	Lapų sk.	Bylos lapų numeriai	Pastabos
1	Patalpos (buto) planas	2016-10-14	1	1-1	
2	Patalpos (buto) kadastro duomenys 1D FORMA	2016-10-14	1	2-2	
3	Patalpos (buto) įkainojimas (perkainojimas) 2D FORMA	2016-10-14	1	3-3	
4	Patalpos (buto) vidaus plotų eksplikacija 3 FORMA	2016-10-14	2	4-5	
5	Kadastro duomenų forma	2016-10-14	2	6-7	
	Iš viso:		7		

Parengė Matininkė Aušra Petkūnienė 2M-M-1165

 
A.V.

1D forma

PATALPOS (BUTO) KADASTRO DUOMENYS

Adresas Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Studentų g. 45-4 Unikalus Nr. 4400-4377-0365:9005
 Pavadinimas Negyvenamoji patalpa Žymėjimas 4
 Aprašymas Paskirtis Mokslo
 Matavimų data 2016-10-14

Patalpos (buto) kadastro duomenys

Aukštis	1
Baigtumas, %	100
Bendras plotas, m ²	544,34
Gyvenamasis plotas, m ²	
Kambarių skaičius	
Rūsiai	Nėra

Šildymas	Centrinis šildymas centr. sist.
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas
Vonios kambarys	Yra
Dujos	Gamtinės
Viryklė	Elektrinė
Karštas vanduo	Yra

Pastato, kuriame yra patalpa (butas), duomenys

Žymėjimas 1N5/p Pavadinimas Bendrabutis
 Unikalus Nr. 1096-5016-4011
 Paskirtis Gyvenamoji (iv. soc. grupėms)

Statybos pr. metai	1965
Statybos pab. metai	1965
Rekonstravimo pr. metai	
Rekonstravimo pab. metai	
Kap. remonto pr. metai	2016
Kap. remonto pab. metai	2016

Bendras plotas, m ²	4224,18
Aukštų skaičius	5
Baigtumas, %	100
Tūris, m ³	14757
Koordinatė X	6062922
Koordinatė Y	581147

Parengė Marcininkė Aušra Petkūnienė 2M-M-1165



BUTO (PATALPOS) ĮKAINOJIMAS (PERKAINOJIMAS)

Adresas Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Studentų g. 45-4
 Unikalus Nr. 4400-4377-0365-9005
 Matavimų data 2016-10-14
 Sudarymo vieta Vilnius

Vertės nustatymo data	I(P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės maž. koef.	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vieno stat. vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas, %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2016-10-14	1	4	Negyvenamoji patalpa	0.8	Plotas, m²	544.34	NTK2016-1.3.5	501.28	273000	41	161000		
			Is viso			544.34	Masinis vert.		273000		161000		323000
													323000

Parengė Martinke Aušra Petkūnienė 2M-M-1165

3 forma

PAGRINDINIO PASTATO VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Adresas Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Studentų g. 45-4

Unikalus Nr. 4400-4377-0365-9005
 Žymėjimas 4
 Paskirtis Mokslo
 Matavimų data 2016-10-14

Pavadinimas Negyvenamoji patalpa

Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas, m²	Gyvenamosios paskirties patalpų										Negyvenamosios paskirties patalpų		
		1 simbolis	2 simbolis			Iš to skaitėlius						Pagalbinis naudmingas plotas, m²	Pagalbinis gyvenamas plotas, m²	Palaubingas plotas, m²	Rūšių (pusrūšių) plotas, m²	Garų plotas, m²	Pagalbinis plotas, m²	Pagalbinis plotas, m²
						7	8	9	10	11	12							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
2016-10-14	1	4	1	Tambūras	8,91									8,91				
2016-10-14	1	4	2	Koridorius-salė	146,35								146,35					
2016-10-14	1	4	3	Rūbinė	18,21									18,21				
2016-10-14	1	4	4	Žaidimų ir poilsio patalpa	36,66								36,66					
2016-10-14	1	4	5	Žaidimų ir poilsio patalpa	38,04								38,04					
2016-10-14	1	4	6	Žaidimų ir poilsio patalpa	36,47								36,47					
2016-10-14	1	4	7	Žaidimų ir poilsio patalpa	36,00								36,00					
2016-10-14	1	4	8	Rūbinė	16,90									16,90				
2016-10-14	1	4	9	Pagalbinė patalpa	3,56									3,56				
2016-10-14	1	4	10	Pagalbinė patalpa	4,12									4,12				
2016-10-14	1	4	11	San. mazgas	12,90									12,90				
2016-10-14	1	4	12	San. mazgas	12,60									12,60				
2016-10-14	1	4	13	Techninė patalpa	1,66									1,66				
2016-10-14	1	4	14	San. mazgas	1,89									1,89				
2016-10-14	1	4	15	Koridorius	1,69									1,69				
2016-10-14	1	4	16	Tambūras	1,87									1,87				
2016-10-14	1	4	17	Rūbinė	16,89									16,89				
2016-10-14	1	4	18	Žaidimų ir poilsio patalpa	37,86									37,86				
2016-10-14	1	4	19	Žaidimų ir poilsio patalpa	17,81									17,81				
2016-10-14	1	4	20	Kabinetas	17,73									17,73				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2016-10-14	1	4	21	Kabinetas	17,93								17,93	
2016-10-14	1	4	22	Virtuvė	8,88									8,88
2016-10-14	1	4	23	San. maistas	22,09									22,09
2016-10-14	1	4	24	San. maistas	3,76									3,76
2016-10-14	1	4	25	Kabinetas	23,56								23,56	
Iš viso (25 patalp.):					544,34								408,41	135,93

Parengė Matutinė Austra Pekuniene 2M-M-1165




UAB Korporacija "Matininkai"
(įmonės pavadinimas)

PAGRINDINIO PASTATO (JO DALIŲ) KADASTRO DUOMENYS

(pažymėjimo planas) Vilnius

(data) 2016.10.14 (sudarymo vieta) Vilnius m.

(pagrindinio pastato, jo dalių adresas) Studentų g. 41

Kadastro duomenys užfiksuoti 2016 m. spalio mėn. 14 d.

Centro koordinatės	Patalpos paskirtis	Patalpos pavadinimas	Statybos pradžios/pabaigos metai	Rekonstrukcijos pradžios/pabaigos metai	Aukštas
x	Kolono	Nagrinėjama	1965/1965		1

Kapitalinio remonto pr. / pab. metai 2016 - 2016
Paprasto remonto pr. / pab. metai

Kadastro duomenys	Aprašymas	Lyginamasis svoris	Nusidėvėjimo %	Vidutinis nusidėvėjimo %
Pamatai	Pd. uol.	6		
Sienos	Pd. uol.	16		
Perdangos	Gel. k. t. uol.	12		
Stogo konstrukcija	Stog. d. uol.			
Stogo danga	Stog. d. uol.	8		
Išorės apdaila	Tin. d. uol.	3		
Pertvaros	Pd. uol.	5		
Grindys	Gr. d. uol.	13		
Langai	Plast. l. uol.	5		
Durys	Med. d. uol.	4		
Vidaus apdaila	Int. d. uol.	9		
Šildymas	Centr. šild. sist.	4		
Vandentiekis	Vandent. sist.	2		
Kanalizacija	Kanaliz. sist.	2		
Dujos	Centr. dujų	1		
Karštas vanduo	Centr. karšto	1		
Elektra	Centr. elektr.	5		
Viryklė	Kel. virtuvė	1		
Vonios kambarys	Centr. vonios	2		
Vėdinimas ir kondicionavimas	Vid. vėdin.	1		
Iš viso:		100		

Patalpos baigtumas %

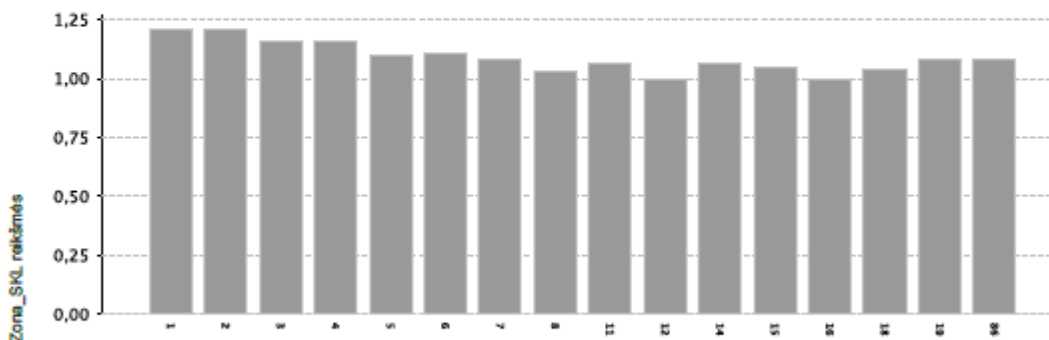
100

VĮ Registrų centras vertinimo modeliai lyginamuoju metodu (koeficientai ir grafikai)²⁰

Kultūros, švietimo ir mokslo

Modelis Nr.: 17689. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,95)^{\wedge} \dot{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,1)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(1,6)} \times (1008 \times Bpl_RKS - 252 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2013	1.2	2014-2099	1.23		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blockiniai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.51	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.69
Plytos	1.0	Rąstai	0.76	Stiklas su karkasu	0.97

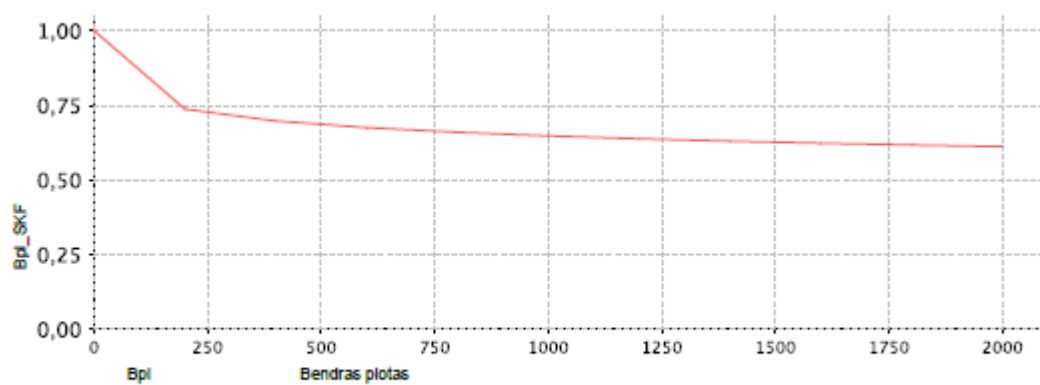
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0	Vietinis centrinis šildymas	0.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

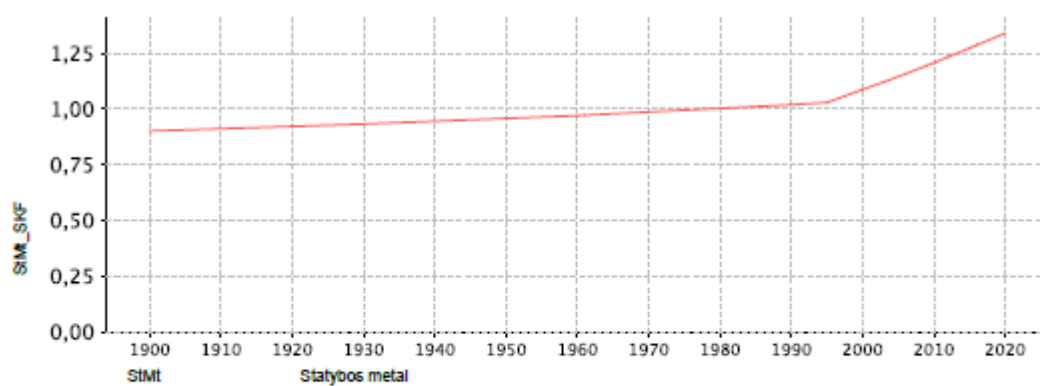
Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.1	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

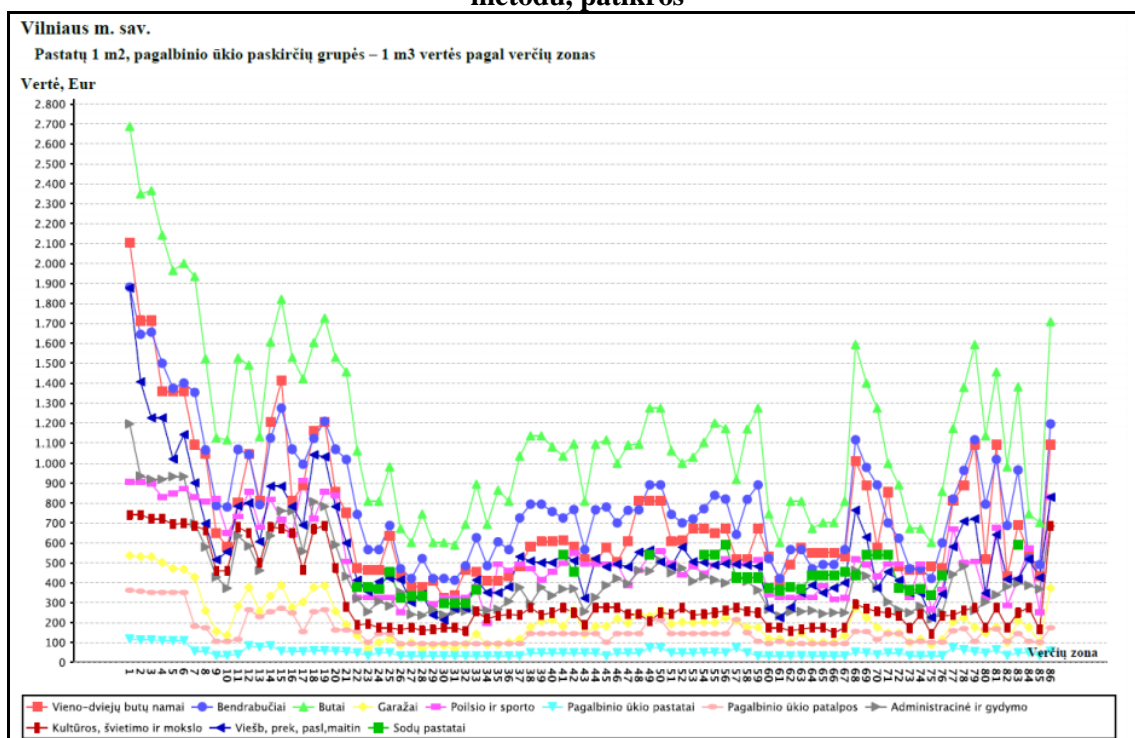
²⁰Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=54&dir=masvert_publicavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_54&openFile=461_vertinimo_modeliai_lyginamuoju_metodu.pdf



Statybos metal	StMt_SKF	1.6
----------------	----------	-----

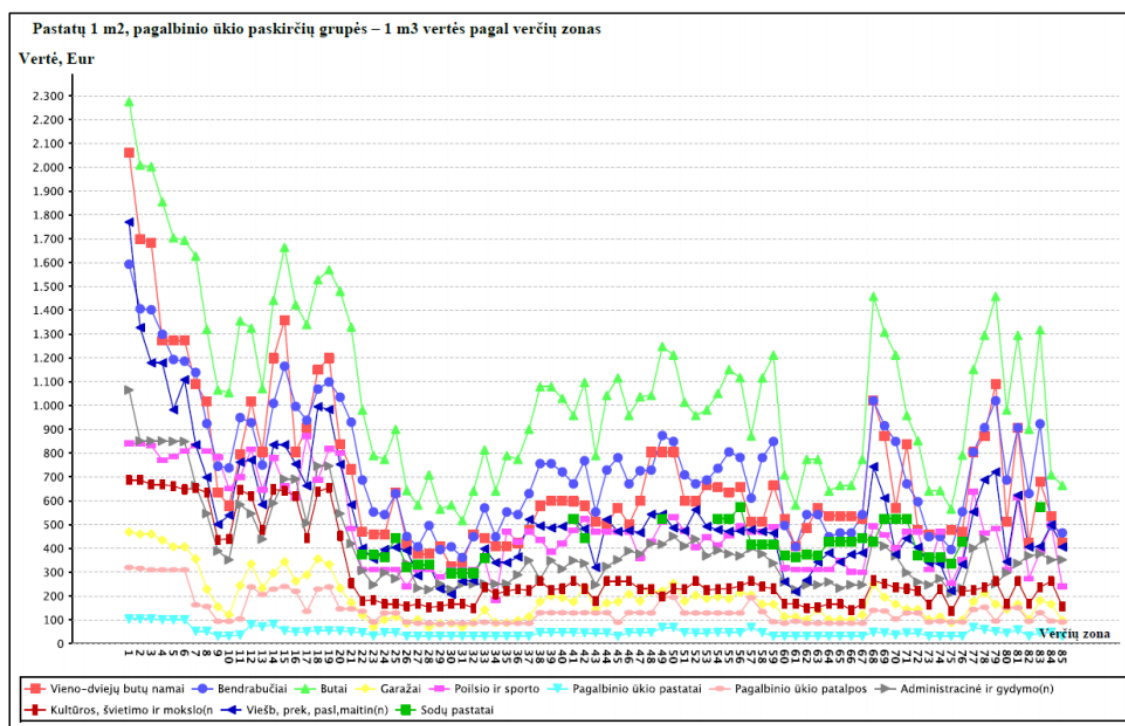


VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentų aprašomųjų dalių modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikros



A grafikas: 2019 m. Vilniaus m. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali- horizontali patikra²¹

A grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2019 m. rugpjūčio 1 d.

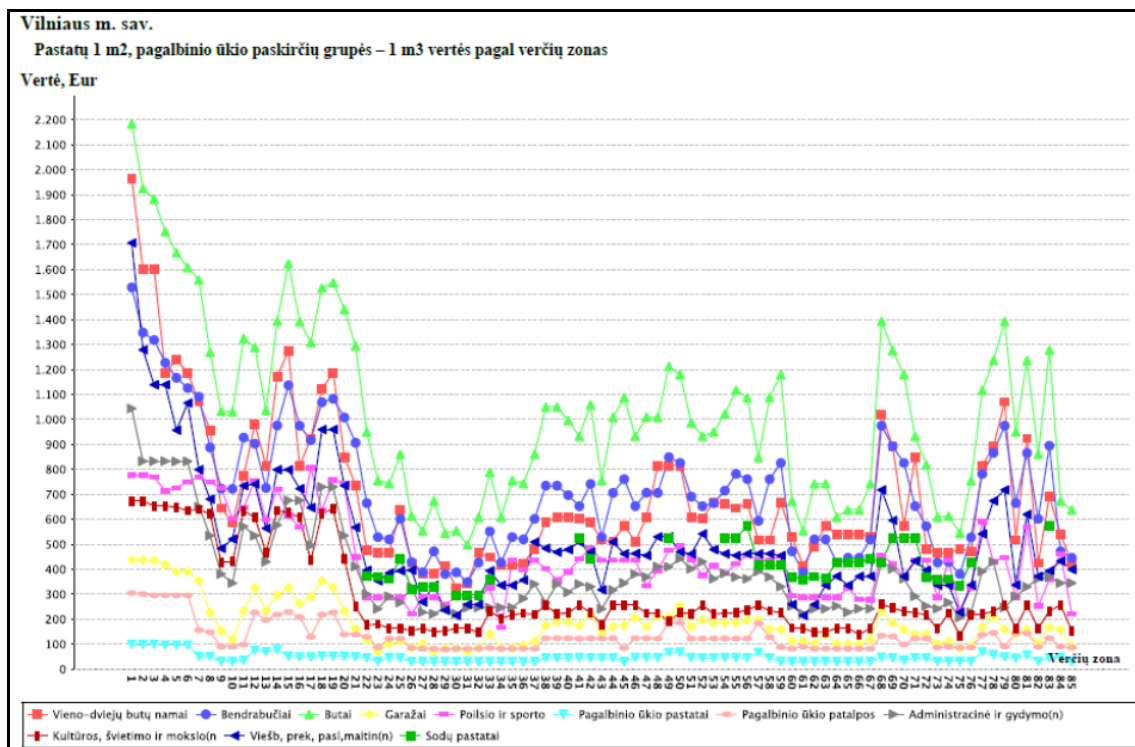


B grafikas: 2018 m. Vilniaus m. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali- horizontali patikra²²

B grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d.

²¹Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=54&dir=masvert_publicavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_54&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf

²²Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=53&dir=masvert_publicavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_53&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf



C grafikas: 2017 m. Vilniaus m. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra²³

C Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d.

²³Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=52&dir=masvert_publicavimai/statiniu_vertinimo_modeliai_52&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf

TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA
TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ

PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000069

kuriuo įrodoma, kad **UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“**

kodas 135628329

į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38

Direktorė



Lina Lizūnaitė

Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000075

Vytautui Peseckiui
(vardas, pavardė)Suteikta nekilnojamojo turto
(vertinimo sritis)

..... vertintojo kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data

..... 2015 m. gruodžio 18 d.



Direktorius

Lina Lizūnaitė

(vardas, pavardė, parašas)

Vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas

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

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000191

Živilei Tamulytei
(vardas, pavardė)

Suteikta nekilnojamojo turto
(vertinimo sritis)

..... vertintojo asistento kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data
2018 m. gruodžio 10 d.



Direktorius
Audrius Linartas
(vardas, pavardė, parašas)



2016 UAB „LODVILA“ 01609

Įmonės draudimo poliso kopija

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

Liudijimas/polisas

Draudimo rūšis: Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas
Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

Nr. PCAD 063003

DRAUDĖJAS	TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS, UAB, Draugystės g. 19, LT-44250 Kaunas, Lietuva, el. paštas tvtc19@gmail.com, įmonės kodas 135628329
DRAUDIKAS	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
APDRAUSTA VEIKLA	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
DRAUDIMO LAIKOTARPIS	Galioja nuo 2020.02.10 iki 2021.02.09 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirma ar visa draudimo įmoka
DRAUDIMO OBJEKTAS	Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą.
DRAUDIMO SUMA Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudiminiam įvykiui:	87.000,00 EUR (Aštuoniasdešimt septyni tūkstančiai EUR 00 ct) 87.000,00 EUR (Aštuoniasdešimt septyni tūkstančiai EUR 00 ct)
DRAUDIMO ĮMOKA Įmokos mokėjimo grafikas:	480,00 EUR (Keturi šimtai aštuoniasdešimt EUR 00 ct) 480,00 EUR įmokėti iki 2020.02.10
IŠSKAITA	Besąlyginė - 290,00 EUR
DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA	2020.01.16, Vilnius

PASTABOS

Vertintojai: Aurimas Chmieliauskas (stažas 2 m.); Vytautas Pesekis (stažas 4 m.); Inga Klimčiauskienė (stažas 24 m.)

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.

Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.

Draudiko darbuotojas ir/ar draudiko agentas rekomendacijos neteikia.

Draudiko darbuotojas gauna kintamąją atlyginimo dalį, susijusią su draudimo sutarties sudarymu.

Klientų skundų nagrinėjimo tvarka:

<p>DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS: TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS, UAB</p> <p>UAB A.V. "Turto ir verslo tyrimo centras"</p> <p>KAUNAS</p> <p>(parašas)</p>	<p>DRAUDIKO ATSTOVAS: AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS</p> <p>JUS APTARNAVO: DOMANTAS KRIVICKAS Tel. +37061386043, el. paštas domantas.krivickas@bta.lt</p> <p>bta VIENNA INSURANCE GROUP AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialas Lietuva</p>
--	--

1/2



AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Viršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva
Tel. +37052600600, faks. +370 52102666
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt

SWEDBANK, AB, A/s LT25730001000062671
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259

