

KONSULTACIJA



**Dėl poilsio pastatų
pardavimo kainos**

Palanga, Mokyklos g. 62 K7, K8, K9, K10, K11

Atsakydami į DAO Family Office, UAB 2019-01-11 dienos užklausą dėl poilsio ir viešbučio pastatų, adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K7, K8, K9, K10, K11, pardavimo kainos, pateikiame šią UAB „Newsec advisers LT“ nuomonę dėl galimos būsimos turto pardavimo kainos.

Sąlygos ir ribojančios aplinkybės

Šioje konsultacinėje ataskaitoje atliktas turto pardavimo kainų nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos, surinktos ir gautos iš daugelio šaltinių, analizės rezultatas. Kai kuri informacija buvo panaudota jos nepatikrinus, ypatingai tokia informacija, kurios tikrumas nekėlė jokių abejonių. Kai kurie kiti empiriniai duomenys turėjo būti atitinkamai interpretuojami pritaikant juos šiai konkrečiai konsultacijai atlikti. Tam tikri klausimai liko šios užduoties darbų nuošalyje.

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

Skaiciavimai atlikti ir pardavimo kainos nustatytos eurai, neįskaitant PVM (pridėtinės vertės mokesčio).

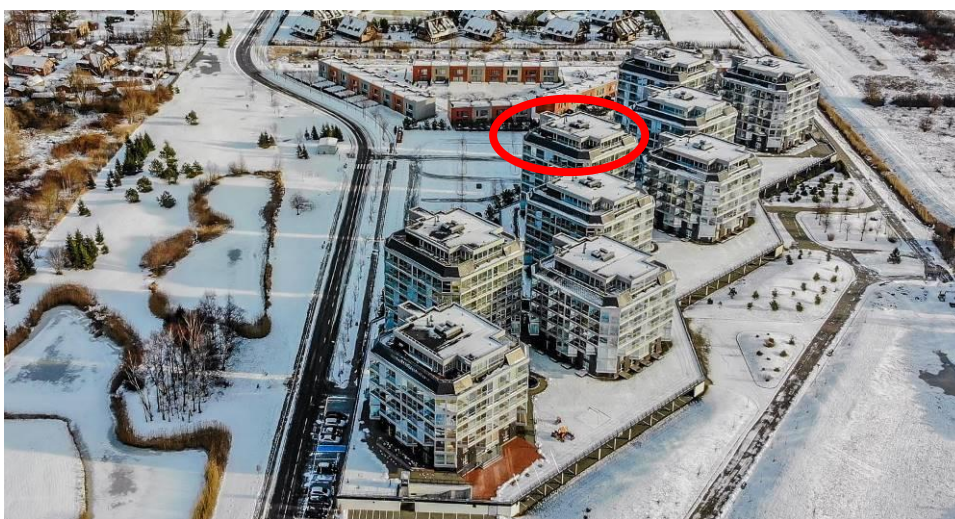
Konfidencialumas

Ši ataskaita parengta DAO Family Office, UAB užsakymu ir yra skirta naudotis išskirtinai ir konfidencialiai čia nurodytam užsakovui. Visos autorinės teisės priklauso autoriams ir DAO Family Office, UAB. Šios ataskaitos ar jos kopijos turėjimas nesuteikia teisės dauginti ir platinti šios ataskaitos ar jos dalies koku nors būdu, paviešinant jos ar jos dalies turinio, cituoti jos ar daryti į ją ar jos dalį nuorodas negavus išankstinio raštiško autorių sutikimo konkrečiam turinio paviešinimui, citavimui ar nuorodai į jį.

Duomenys apie objektą:

1. Poilsio pastatas adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K7

Unikalus daikto numeris:	4400-0943-7623
Būklė:	Įrengtos poilsio patalpos
Statybos pabaigos metai:	2017
Bendras plotas:	4.322 kv. m
Viso poilsio patalpų pastate:	64
Neparduota poilsio patalpų:	26 (41%)
Neparduotas plotas:	1.587,70 kv. m



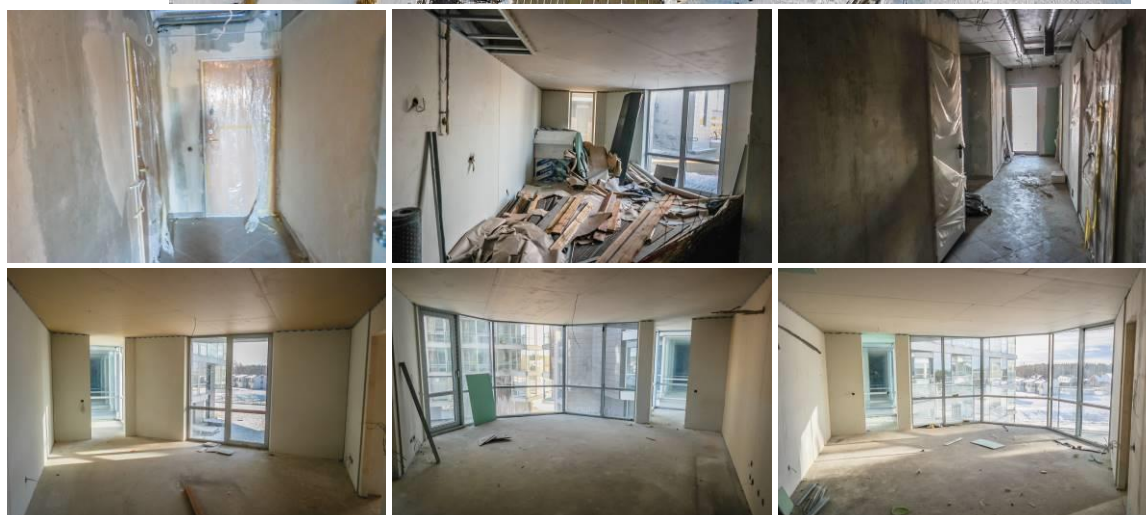
2. Poilsio pastatas adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K8

Unikalus daikto numeris:	4400-0943-7667
Būklė:	Įrengtos poilsio patalpos
Statybos pabaigos metai:	2017
Bendras plotas:	3.840 kv. m
Viso poilsio patalpų pastate:	56
Neparduota poilsio patalpų:	21 (38%)
Neparduotas plotas:	1.278,55 kv. m



3. Poilsio pastatas adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K9

Unikalus daikto numeris:	4400-0943-7692
Būklė:	Dalinai įrengtos poilsio patalpos
Statybos pabaigos metai:	2008
Bendras plotas:	3.367,25 kv. m
Viso poilsio patalpų pastate:	48
Neparduota poilsio patalpų:	48 (100%)
Neparduotas plotas:	2.602 kv. m



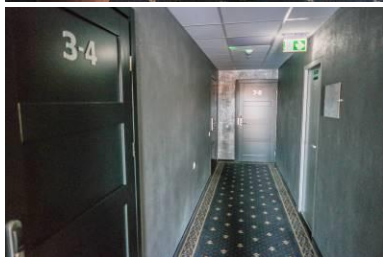
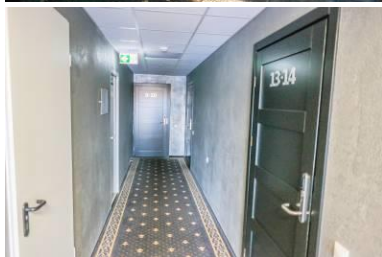
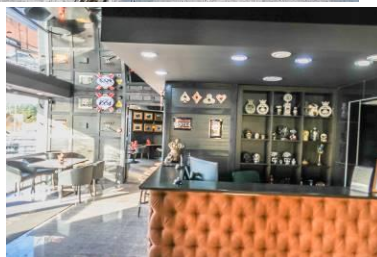
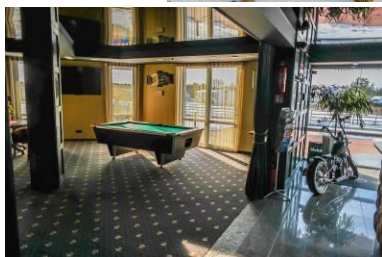
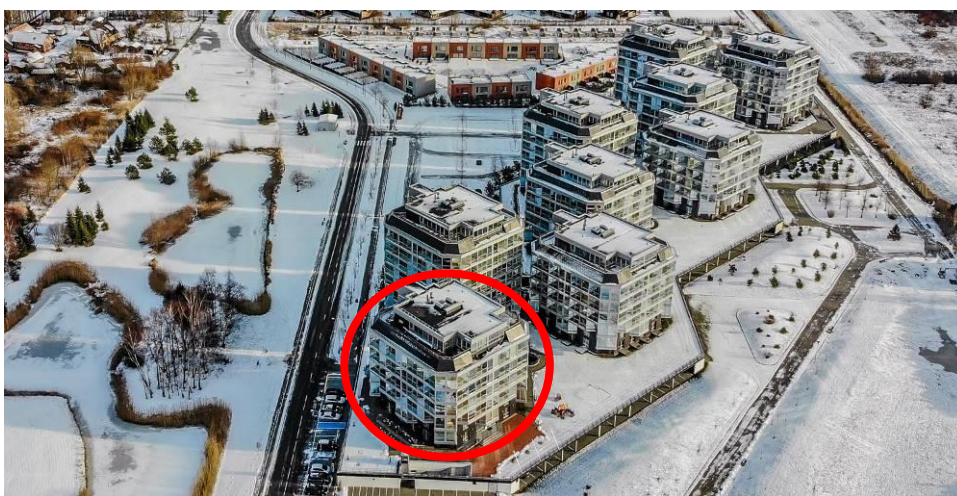
4. Poilsio pastatas adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K10

Unikalus daikto numeris:	4400-0943-7723
Būklė:	Dalinai įrengtos poilsio patalpos
Statybos pabaigos metai:	2008
Bendras plotas:	4.351,94 kv. m
Viso poilsio patalpų pastate:	64
Neparduota poilsio patalpų:	64 (100%)
Neparduotas plotas:	3.466 kv. m



5. Viešbutis su gyvenamosiomis patalpomis adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K11

Unikalus daikto numeris:	4400-0943-7745
Būklė:	1-2 aukštas: viešbutis su restoranu (950 kv.m) 3-6 aukštas: įrengtos poilsio patalpos
Statybos pabaigos metai:	2018
Bendras plotas:	3.366,41 kv. m
Viso poilsio patalpų pastatė:	32
Neparduota poilsio patalpų:	24 (75%)
Neparduotas apartamentų/butų plotas:	1.388,26 kv. m



Pardavimo kainos nustatymo prielaidos:

- a) Palangoje, Mokyklos g. naujesnės statybos (nuo 2003 m.) parduotų poilsio patalpų skaičius:
- 2018 m. - 42,
 - 2017 m. - 77,
 - 2016 m. - 20,
 - 2015 m. - 22.

Likusioje Šventosios gyvenvietės dalyje parduotų naujesnės statybos (nuo 2003 m.), gyvenamosios ir poilsio paskirties objektų, kurių plotas nuo 25 kv. m iki 150 kv. m, skaičius:

- 2018 m. – 27,
- 2017 m. – 35,
- 2016 m. – 38,
- 2015 m. – 8.

Darytina prielaida, kad pardavimo tendencijos išliks panašios, prognozuotinas naujesnės statybos objektų pardavimo sandorių skaičius Šventojoje per metus siektų apie 80-100, iš kurių apie 60% sudarytų sandoriai Mokyklos g. esančiuose objektuose, t.y. būtų parduodama apie 50-60 patalpų per metus.

- b) Kadangi pastatuose adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K9 ir Palanga, Mokyklos g. 62 K10 poilsio patalpos ir bendro naudojimo patalpos nėra baigtos įrengti, pastatas nėra priimtas eksploatuoti, tokio turto (neįrengtų poilsio patalpų nebaigtame statyti pastate) pardavimas nėra taikomas atviroje rinkoje, todėl esamos būklės poilsio patalpos rinkoje būtų nepaklausios dėl nebaigtų bendro naudojimo patalpų ir tinklų statybos darbų, tokių patalpų pardavimas yra įmanomas tik kaip viso pastato pardavimas vienam investuotojui, kuris pabaigtų statybos darbus ir parduotų atskirus turtinius vienetus. Atskirų tokių poilsio apartamentų pardavimo kainos nustatymas yra netikslingas.
- c) Vidutinė įrengtų poilsio apartamentų pardavimo kaina adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K7, K8, K9, K10, K11, pardavimo kaina, EUR/kv. m (be baldų, parkavimo vietos ir sandėliuko):

Apartamentas		2- 5 aukštai	6-7 aukštai	8-9 aukštai
Apie 30 kv. m ploto	Tipinis	1.300	1.350	-
	Su vaizdu į jūrą	-	-	-
Apie 60 kv. m ploto	Tipinis	1.150	1.200	1.250
	Su vaizdu į jūrą	1.220	1.300	1.350
Apie 80 kv. m ploto	Tipinis	-	1.050	1.100
	Su vaizdu į jūrą	-	1.120	1.200

Pardavimo kainos nustatymas:

Skaičiuojant komplekso pardavimo kainą, išskiriami du patalpų tipai: a) jau įrengtos ir parengtos pardavimui patalpos pastatuose K7, K8 ir K-11; b) neįrengtos patalpos pastatuose K9 ir K10, į kurių įrengimą numatoma investuoti 2 mln. EUR (be PVM).

Įrengtų patalpų pardavimo kaina nustatoma be apartamentuose esančių baldų, buitinės technikos, sandėliukų, garažų ir parkavimo vietų, atsižvelgiant į faktinius įvykusius sandorius ir jų kainas. Laikytina, kad jau įrengtų patalpų pardavimas užtruktų mažiau nei vienerius metus.

Neįrengtų pastatų pardavimo kaina apskaičiuojama diskontuojant tikėtinas patalpų pastate pardavimo kainas, kurios būtų parduodamos po to, kai jos bus įrengtos. Pardavimo kaina nustatoma atsižvelgiant į diskonto normą, nustatytą svertinių kapitalo kaštų metodu, ir laikotarpį, kada bus vykdomi veiksmai (investicijos ir pardavimai).

Skaičiuojant skubaus pardavimo kainą, ji mažinama 20% nuo nustatytos pardavimo kainos, atsižvelgiant į rinkoje vyraujančią skubaus pardavimo praktiką.

1. Poilsio pastato adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K7 patalpų pardavimo kaina – 1.930.000 EUR (be PVM):

Aukštas	Nr.	Vaizdas į jūrą	Plotas, kv. m	Kaina, EUR/kv. m	Kaina, EUR
2	K7-12		57,70	1.150	66.000
2	K7-13		58,29	1.150	67.000
2	K7-15		54,83	1.150	63.000
3	K7-20		63,51	1.150	73.000
3	K7-21		63,83	1.150	73.000
3	K7-23		60,03	1.150	69.000
3	K7-24		31,97	1.300	42.000
4	K7-29	+	63,69	1.220	78.000
4	K7-30		60,05	1.150	69.000
5	K7-36	+	63,01	1.220	77.000
5	K7-37	+	63,50	1.220	77.000
5	K7-39	+	60,40	1.220	74.000
6	K7-41		32,07	1.350	43.000
6	K7-42		60,37	1.200	72.000
6	K7-43		60,18	1.200	72.000
6	K7-44	+	63,51	1.300	83.000
6	K7-45	+	63,69	1.300	83.000
6	K7-46		60,05	1.200	72.000
7	K7-50		59,85	1.200	72.000
7	K7-51		60,06	1.200	72.000
7	K7-53	+	63,58	1.300	83.000
8	K7-57		88,09	1.100	97.000
8	K7-58		58,29	1.250	73.000
8	K7-59	+	64,20	1.350	87.000
8	K7-60	+	64,29	1.350	87.000
8	K7-62	+	88,66	1.200	106.000
Viso			1.587,70	1.216	1.930.000

Skubaus pardavimo kaina - 1.540.000 EUR (be PVM).

2. Poilsio pastato adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K8 patalpų pardavimo kaina – 1.527.000 EUR (be PVM):

Aukštas	Nr.	Vaizdas į jūrą	Plotas, kv. m	Kaina, EUR/kv. m	Kaina, EUR
2	K8-12		57,70	1.150	66.000
2	K8-13		58,29	1.150	67.000
3	K8-21		63,83	1.150	73.000
3	K8-23		60,03	1.150	69.000
3	K8-24		31,97	1.300	42.000
4	K8-27		60,00	1.150	69.000
4	K8-28	+	64,00	1.220	78.000
4	K8-29	+	63,58	1.220	78.000
5	K8-35		60,50	1.150	70.000
5	K8-37	+	63,50	1.220	77.000
5	K8-38		60,12	1.150	69.000
6	K8-41		32,07	1.350	43.000
6	K8-42		60,37	1.200	72.000
6	K8-43		60,06	1.200	72.000
6	K8-45	+	63,58	1.300	83.000
6	K8-46		59,60	1.200	72.000
6	K8-47	+	60,02	1.300	78.000
7	K8-49		88,09	1.020	90.000
7	K8-52	+	64,29	1.300	84.000
7	K8-53	+	58,29	1.300	76.000
7	K8-54	+	88,66	1.120	99.000
Viso			1.278,55	1.194	1.527.000

Skubaus pardavimo kaina - 1.220.000 EUR (be PVM).

3. Viešbučio su gyvenamosiomis patalpomis adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K11 pardavimo kaina – 2.637.000 EUR (be PVM):

Aukštas	Vaizdas į jūrą	Nr	Plotas, kv. m	Kaina, EUR/kv. m	Kaina, EUR
Viešbučio su restoranu					
1-2		1-19	950,00	1.020	970.000
Poilsio apartamentų, butų					
3		20	31,72	1.300	41.000
3		21	59,43	1.150	68.000
3	+	22	59,01	1.220	72.000
3	+	23	63,21	1.220	77.000
3	+	24	63,33	1.220	77.000
3	+	25	59,64	1.220	73.000
3		26	59,27	1.150	68.000
3		27	31,89	1.300	41.000
4		29	60,18	1.150	69.000
4	+	30	60,00	1.220	73.000
4	+	31	64,00	1.220	78.000
4	+	32	64,00	1.220	78.000
4	+	33	60,06	1.220	73.000
4		34	60,25	1.150	69.000
4		35	31,92	1.300	41.000
5		36	32,06	1.300	42.000
5		37	60,18	1.150	69.000
5	+	38	60,00	1.220	73.000
5	+	41	60,06	1.220	73.000
5		43	31,92	1.300	41.000
6		44	88,09	1.120	99.000
6	+	45	58,29	1.300	76.000
6		49	88,66	1.120	99.000
7	+	51	81,09	1.200	97.000
			1.388,26	1.201	1.667.000

Skubaus pardavimo kaina - 2.100.000 EUR (be PVM).

4. Poilsio pastato adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K9 pardavimo kaina – 1.160.000 EUR (be PVM):

- parduodamas plotas – 2.602 kv. m,
- pardavimo pajamų 1 kv. m svertinis vidurkis – 975 EUR/kv. m (be PVM),
- nuosavas/skolintas kapitalas - 50/50,
- IRR – 28%,
- SKK – 7%,
- Reikalingos investicijos į objektą – 0,87 mln. EUR (be PVM),
- Investicijos (patalpos nebaigtos įrengti, baigtumas apie 80%, investicijų suma – 323 EUR kv. m be PVM į parduodamą 1 kv. m) vykdomos pirmais metais, pardavimai – antrais metais.

Atlikus numatytas 0,87 mln. EUR (be PVM) investicijas į objektą, pirmųjų metų pabaigoje objekto pardavimo kaina galėtų būti 2.240.000 mln. EUR (be PVM).

Gauta esamos būklės 1 kv. m parduodamo ploto kaina – 445 EUR (be PVM).

Skubaus pardavimo kaina – 930.000 EUR (be PVM).

5. Poilsio pastato adresu Palanga, Mokyklos g. 62 K10 pardavimo kaina – 1.270.000 EUR (be PVM):

- parduodamas plotas – 3.466 kv. m,
- pardavimo pajamų 1 kv. m svertinis vidurkis – 975 EUR/kv. m (be PVM),
- nuosavas/skolintas kapitalas - 50/50,
- IRR – 28%,
- SKK – 7%,
- Reikalingos investicijos į objektą – 1,13 mln. EUR (be PVM),
- Investicijos (patalpos nebaigtos įrengti, baigtumas apie 80%, investicijų suma – 325

EUR/kv. m (be PVM) į parduodamą 1 kv. m), vykdomos antrais metais, pardavimai – trečiais metais.

Atlikus numatytas 1,13 mln. EUR (be PVM) investicijas į objektą, antrųjų metų pabaigoje objekto pardavimo kaina galėtų būti 2.930.000 mln EUR (be PVM).

Gauta esamos būklės 1 kv. m parduodamo ploto kaina – 366 EUR (be PVM).

Skubaus pardavimo kaina - 1.020.000 EUR (be PVM).

Dėl pardavimo kainos

Rekomenduotina poilsio pastatų komplekso pardavimo kaina buvo nustatyta kaip vientiso komplekso pardavimo kaina, darant pagrįstą prielaidą, kad jo vystymas ir pardavimas bus vykdomas etapais ir užtruks iki trijų metų. Rekomenduotina dabartinės būklės viso komplekso pardavimo kaina – 8.534.000 EUR (be PVM).

Tikėtina viso komplekso skubaus pardavimo kaina galėtų būti 6.810.000 EUR (be PVM).

Atlikus numatytas investicijas - 2 mln. EUR (be PVM), pardavimo kaina būtų 11.274.000 EUR (be PVM), skubaus pardavimo kaina būtų 8.960.000 EUR (be PVM).

Mindaugas Kulbokas
TYRIMŲ IR ANALIZĖS PASLAUGŲ GRUPĖS VADOVAS BALTIJOS ŠALIMS

Apie Newsec

Tarptautinės įmonių grupės „Newsec“ veikla apima visas nekilnojamojo turto paslaugų sritis, o jos kompetencija pasitiki stambiausios nekilnojamojo turto kompanijos, investiciniai fondai, privatūs investuotojai bei komercinio turto nuomininkai. „Newsec“ buvo įkurta 1994 metais Švedijoje ir šiuo metu vienija 7 rinkas Skandinavijos ir Baltijos šalyse, kuriose dirba daugiau nei 1.700 darbuotojų.

Daugiau informacijos: www.newsec.lt