

Lietuvos kompozitorių sąjungos nekilnojamojo turto apžvalga

2020-05-29

Lietuvos kompozitorių sąjunga turi patalpas Vilniuje (A. Mickevičiaus g. 29, Traidienio g. 34) ir Druskininkuose (Sveikatos g. 11). Prastėjančios būklės nekilnojamasis turtas kelia problemas, o ateityje dėl to įstaigai gali grėsti finansinis nestabilumas.

Traidienio g. 34 esančios 185,89 m² ploto patalpos dėl prastos būklės jau metus nėra išnuomos. Druskininkų kūrybos ir poilsio namų nuostolis svyruoja 7000 – 10 000 EUR diapazone.

PATALPOS VILNIUJE

185,89 m² ploto administracinės patalpos Traidienio g. 34, nuo 2019 m. gegužės mėn. yra neišnuomos. Patalpos ilgą laiką buvo nuomojamos už 4,61 EUR/m² kainą, kas buvo žemiau minimalių administracinių patalpų nuomos kainų Žvėryne. Pasibaigus sutarčiai ir derantis dėl naujos kainos nuomininkai nusprendė sutarties nepratęsti. Buvo keičiamas NT brokeris, siūlomos lanksčios sąlygos. Nepriklausomos konsultacijos dėl galimos rinkos kainos ir situacijos vertinimo metu paaiškėjo, kad galima šių patalpų rinkos kaina yra apie 200 000 EUR. Tokia rinkos kaina yra dėl prastos patalpų būklės (nusidėvėjusios grindys, prasta šilumos izoliacija, seni langai). Nekilnojamojo turto konsultaciją atliko UAB „Centro Kubas – Nekilnojamasis Turtas“. Turto vertintojų nuomone investavus į patalpas 30 000 EUR ir atlikus patalpų remontą būtų vėl galima jas pelningai išnuomoti, tačiau LKS tokios sumos neturi, o paskolų iš bankų gauti negali.

Dabartinis nuostolis dėl komunalinių paslaugų sąnaudų sudaro

1100EUR/metus, dėl negautų pajamų 10 40 EUR/metus. Bendrai **11 540 EUR**.





Traidenio g. 34 patalpų nuotraukos.

PATALPOS DRUSKININKUOSE

Kitas didelis LKS ūkinių pajamų šaltinis yra Druskininkų kūrybos ir poilsio namai (toliau DKN) (Sveikatos g. 11). Juos sudaro 8 kotedžų kompleksas (bendras plotas kartu su rūšiais 908,36m²). Vieno kotedžo plotas be rūšio – 76 m².

Iš šių patalpų nuomos 2019 m. gauta **23 998 EUR** pajamų. Tačiau DKN veiklos išlaidos siekia 31 242 EUR. Pastaraisiais metais buvo optimizuojama DKN veikla:

1. Mažinamos išlaidos (suformuotas vienas administratoriaus etatas, valytojos samdomos pagal poreikį, sumažintos kitos sąnaudos).

2. Plačiau reklamuojamos nuomos paslaugos, DKN įkelti į interneto sistemą Booking.com.
 3. Atnaujinta šildymo sistema, nupirkta naujų baldų. Nuomininkų Vilniuje nurašyti geros būklės baldai (stalai) nuvežti į DKN.
 4. Analizuojama privataus investuotojo pritraukimo galimybė.
 5. Ieškoma ES investicijų projektų.
- Nepaisant atliktų darbų nuostolis 2019 m. siekė 7 244 EUR, o įvertinus investiciją į šildymo sistemą 13 328 EUR – 20 572 EUR.



Druskininkų kūrybos ir poilsio namų (Sveikatos g. 11) nuotraukos. Daugiau nuotraukų rasite:
<https://www.lks.lt/lt/paslaugos/kompozitoriu-namai/>

Problemos:

1. Susidėvėjusios patalpos. Reikalingas lovų ir baldų keitimas, nekokybiško interjero remonto padarinių šalinimas.
2. Bloga elektros tinklų būklė. Reikalinga iš esmės pertvarkyti elektros instaliaciją.
3. Bloga šiluminė izoliacija. Dėl jos kyla šildymo sąnaudos.
4. Drėgmė rūsyje dėl gruntinių vandenų. Reikalinga hidroizoliacija. Drėgmė ne tik kelia problemas rūšio patalpų panaudojimui, tačiau dėl to krenta vidutinė patalpų temperatūra.
5. Neefektyvus patalpų išdėstymas. Labai didelis vieno kotedžo plotas kelia problemas, siekiant didesnių pajamų. Tokio ploto nuomuojamų objektų Druskininkuose yra labai nedaug, tačiau dėl prastos vidaus būklės DKN patalpos nepatenka į prabangų segmentą ir iš ploto vieneto pajamos yra nepatenkinamos.

SPRENDIMAI

Egzistuoja keli problemos sprendimo variantai:

- 1. Konservatyvusis.** Kiekvienais metais investuojant į problematiškiausias sritis. Šio scenarijaus yra laikomasi iki šiol. 2018 m. nupirkta naujų baldų. 2019 m. atnaujinta šildymo sistema, suformuojant atskirą įvadą į kiekvieną kotedžą ir taip padidinant taupymo galimybes.

Konservatyvusis sprendimas neleidžia iš esmės pagerinti patalpų, o tik leidžia palaikyti jas patenkinamoje būklėje. Objekto patrauklumo pakėlimui sąlygų nėra.

Sprendimo rezultatas:

DKN kasmetinis nuostolis svyruoja 7000 – 10 000 EUR diapazone. Esant mažiau rezultatyviems metams, pajamos gali dar labiau kristi, o nuostoliai didėti. Pabrėžtina, kad nuostoliai dengiami iš ūkinės veiklos pajamų. Šios lėšos galėtų būti naudojamos narių veiklai skatinti.

Nesprendžiant situacijos ryžtingai, ateityje iškilis grėsmė ir kitiems pastatams, kadangi lėšų jų remontui įstaiga neturi.

2. Nerentabilių Traidienio g. 34 patalpų pardavimas, investuojant lėšas į DKN.

Turto vertinimo metu nustatyta, kad patalpų pardavimo kaina gali siekti 178 000 EUR. Nuostolis dėl negautų pajamų ir komunalinių išlaidų siekia 11 540 EUR per metus. Investavus gautą sumą į DKN remontą būtų galima atlikti rūšio hidroizoliaciją, interjero remontą (įskaitant elektros ir santechninių tinklų atnaujinimą), nupirkti naujus baldus, aptvarkyti aplinką.

Sprendimo rezultatas:

Jei įtraukti dalies kotedžų antro aukšto atskyrimą, būtų galima suformuoti 4 kotedžų, 8 apartamentų kompleksą (atskyrus keturių kotedžų antrą aukštą ir suformavus du 37 m² ploto apartamentus).

Turto vieneto nuomos paros kaina svyruoja nuo 30 iki 70 EUR. Investavus ir pakėlus šią kainą iki 40 – 80 EUR būtų galima padidinti pajamas 20 proc. O dėl turto vieneto padidėjimo – 33,3 proc.

Bendras pajamų padidėjimas galimai išaugtų nuo 53,3 proc., nevertinant padidėjusio susidomėjimo.

3. DKN pardavimas ir investavimas į kitą NT objektą bei Traidienio g. 34 patalpų remontas.

Vertinant rinkos situaciją reali pardavimo suma gali siekti 500 000 EUR (pagal tinklapio aruodas.lt duomenis vieno kotedžo kaina galėtų siekti 60 000 EUR). Gautas lėšas, pardavus galima būtų investuoti į kito NT objekto pirkimą ir Vilniuje esančių nuomojamų patalpų remontą. Tačiau dabartinėje situacijoje, esant koronaviruso pandemijai, pardavimo procesai gali užtrukti.

Be to iš NT rinkos analizės matyti, kad Druskininkuose pastatai 300 000 – 400 000 EUR diapazone yra 170 – 250 m² ploto (daugiau nei dvigubai mažesni) tad juose pradėjus veiklą ženkliai sumažėtų plotas.

Pavyzdžiai: NT Druskininkuose, kainos diapazonas 300 000 – 400 000 EUR.

Nr. 1. Namas – apartamentai. Vieni apartamentai vieno miegamojo su virtuve ir svetaine 1 x 46 m². Dveji apartamentai dviejų miegamųjų su virtuve ir svetaine 2 x 62 m².

Kaina: 399 300 EUR. Plotas: 170 m², 9 a.

Skelbimo nuoroda: <https://www.aruodas.lt/namai-druskininkuose-miciunu-g-drasiai-siulykite-savo-kaina-rimtai-2-1275097/#gallery-thumb15>

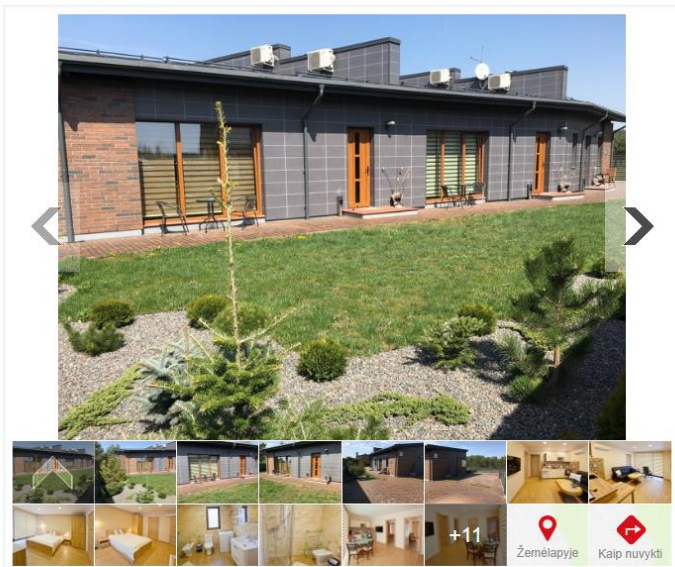
-g-drasiai-siulykite-savo-kaina-rimtai-2-1275097/

Grįžti Dalintis Pranešti Spausdinti Įsiminti

Skelbimai » Namai pardavimui » Druskininkuose » Miciūnų g.

Druskininkų m., Miciūnų g., mūrinis namas

Skelbimą peržiūrėjo (iš viso/šiandien): 1342/0.

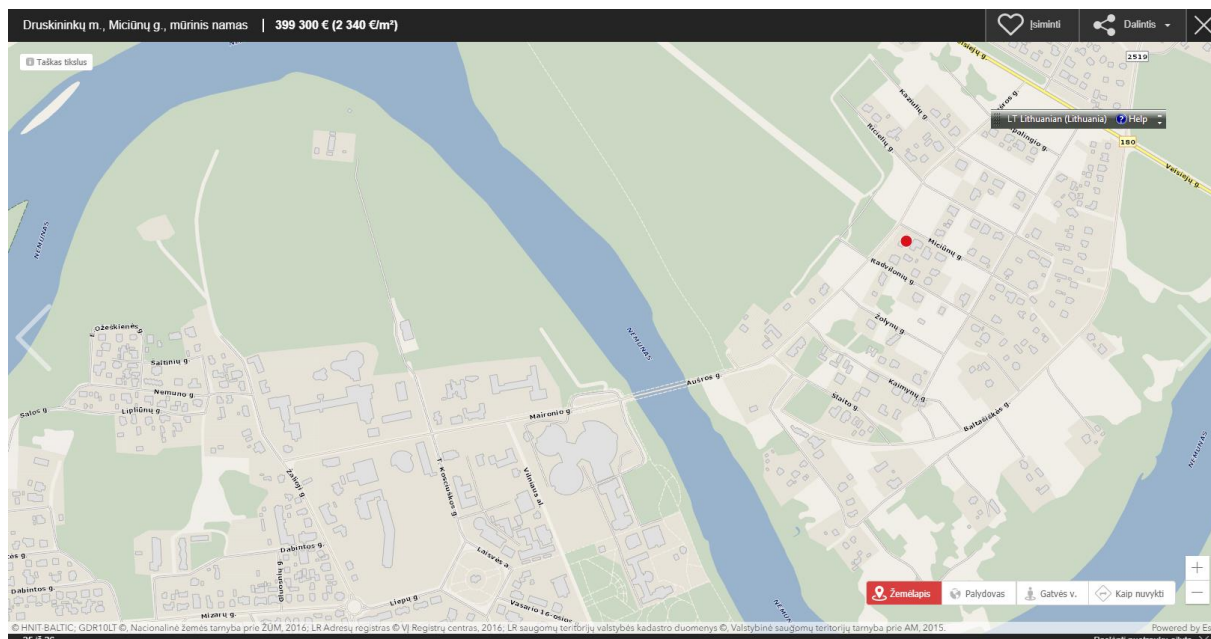


399 300 € (2 340 €/m²)

tybės naudojame slapukus (angl. cookies).
inkate su slapukais. Tai bet kada galėsite atšaukti,
apukų politika

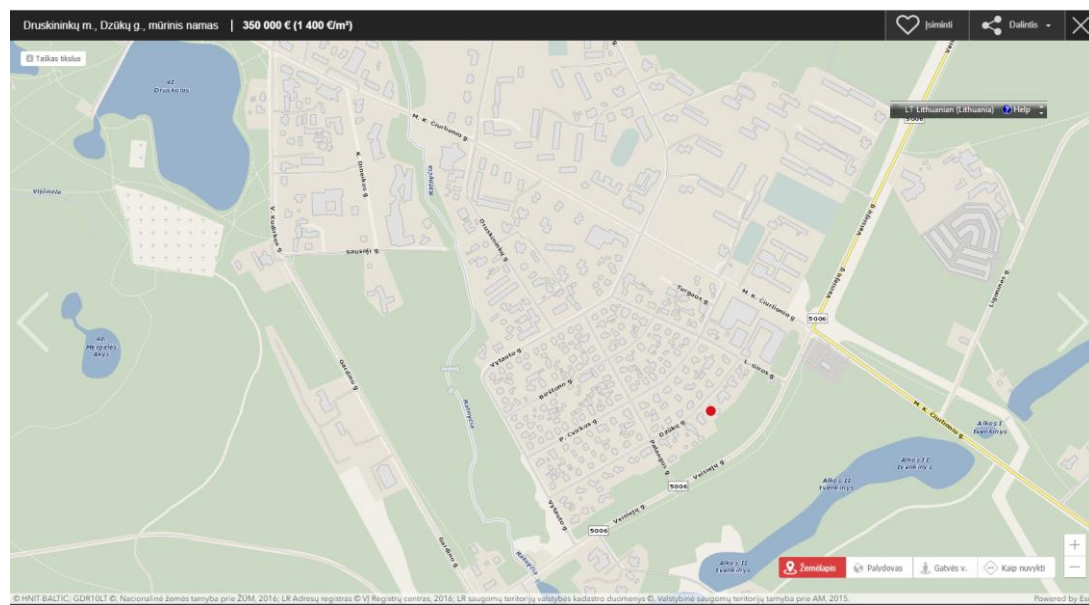
X

Vieta:



Skelbimo nuoroda: <https://www.aruodas.lt/namai-druskininkuose-dzuku-g-puikus-naujas-namas-miesto-centre-ypac-2-1144173/#gallery-thumbmap>

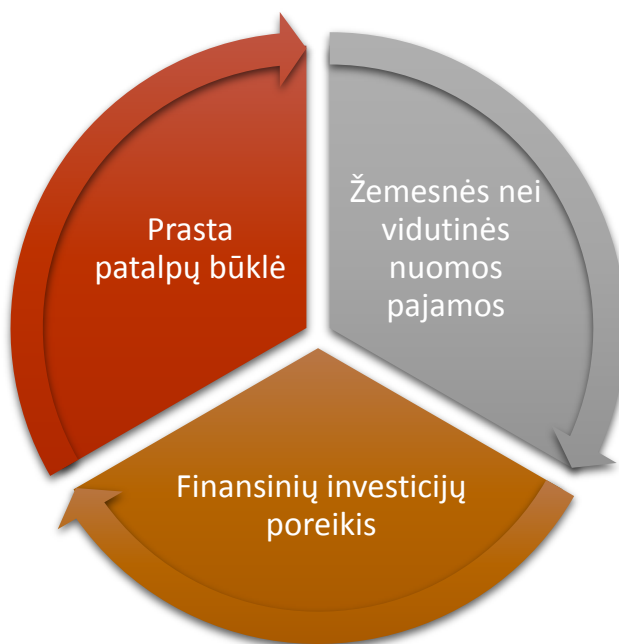
Vieta:



IŠVADOS

Po nepriklausomybės atgavimo LKS patalpos buvo geresnės būklės ir jų nuomos pajamos užtikrino įstaigos stabilumą (dengė darbuotojų užmokesčius, užtikrino finansinį rezervą). Šiuo metu daliai patalpų prireikia didesnio ar mažesnio remonto, jos neša mažesnes nei vidutinės rinkoje nuomos pajamas, o ateityje neišvengiamai gali iškilti ir didesnių problemų, kurie keltų grėsmę įstaigos finansų stabilumui. Dabartiniai LKS rezervai dažnai naudojami minimaliai patenkinamai būklei išlaikyti, tačiau problemos nesprensdžia ir tokia investicija ilguoju laikotarpiu nepasiteisina.

Nesprendžiant problemos situacija toliau suksis rate, kuriame vieni veiksniai daro įtaką kitiems. Patalpų būklė neužtikrins didesnių pajamų, todėl nebus lėšų investuoti į patalpų remontą ir situacija nuosekliai blogės.



Situaciją siūloma spręsti aktyvesniu NT pardavimo ir investavimo būdu, kuris susijęs su dalies turto pardavimu ir investavimu arba į DKN, arba naujo turto pirkimu ir investavimu į kitų patalpų remontą.

Investicija į DKN padėtų išlaikyti NT gražioje kurorto vietoje bei pagerinus būklę gauti nedidelį pelną. DKN pardavimas ir investavimas į kitą turtą šiuo metu kelia daugiau klausimų, kadangi panašaus ploto turto Druskininkuose pardavimuose šiuo metu nėra. DKN pardavimas taip pat yra jautresnis NT rinkos svyravimams ir sprendimas parduoti DKN reikštų, kad reikėtų palaukti ekonominės krizės pabaigos.