

APPENDIX 2 To the Cooperation agreement on valuation services No. LUM	PRIEDAS NR. 2 Prie Bendradarbiavimo sutarties dėl vertinimo paslaugų Nr. LUM
Requirements for Real Property Valuation	Reikalavimai Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitoms
1. This Appendix is an integral part of the 1. Cooperation agreement on valuation services No. LUM (hereinafter the Contract) made between Luminor and Valuator and regulates additional requirements to the requirements specified in the Contract	1. Šis priedas yra neatsiejama Bendradarbiavimo sutarties dėl vertinimo paslaugų (toliau – Sutartis), pasirašytos tarp Luminor ir Vertintojo, dalis ir nustato papildomus reikalavimus.
2. The Valuator shall ensure compliance of the Report with the requirements set in Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, Turto ir verslo vertinimo metodika, International Standards insofar as they do not conflict with Lithuanian standards and methodology, provisions of the Contract (including this Annex) and Valuators code of ethics.	2. Vertintojas užtikrina, kad Ataskaita būtų rengiama remiantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Turto ir verslo vertinimo metodikoje, Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose (kiek jie neprieštarauja Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo metodikos reikalavimams) išdėstytais reikalavimais, Sutarties nuostatomis (įskaitant šį priedą), profesinės etikos kodeksu.
3. The Report addressed to Luminor must meet the following requirements:	3. Luminor skirta Ataskaita yra rengiama remiantis reikalavimais:
3.1. The market value must be determined without special assumptions, corresponding to the composition, physical and legal condition of the existing Asset. Permissible exceptions:	3.1. Rinkos vertė nustatoma be specialiųjų prielaidų, remiantis juridiniu objekto statusu bei faktine fizine Turto būkle. Išimtyms taikomos:
3.1.1. Common assumptions (free from mortgage or prohibition to dispose of, free from lifetime use rights/maintenance, etc.);	3.1.1. Bendrosios prielaidos – turtas neįkeistas, nesuvaržytas ir tinkamas juo disponuoti rinkoje;
3.1.2. When valuing real estate under construction, where the buildings/structures have not yet been registered in the Land Register and have a valid construction permit, estimating the market value, it can be assumed that the buildings will be registered in the Land Register.	3.1.2. Vertinant statomą nekilnojamąjį turtą, kuomet statiniai/inžinerinės sistemos neregistruoti Nekilnojamojo turto registre (toliau - NTR), bet joms išduotas statybos leidimas, nustatant rinkos vertę, gali būti daroma prielaida, kad statiniai bus registruoti NTR.
3.2. Requirements for the Report:	3.2. Reikalavimai Ataskaitai:
3.2.1. The following documents must be attached to the Report (for electronically prepared Report all Annexes must be in one file together with the Report signed by the Valuator): - current printout of the Real Estate Register folio, - cadastral survey file of a group of premises/building, - land boundary plan/encumbrance plan (if applicable), - building design/ construction permit/ certification card (if applicable), - cost estimate (if applicable), - energy certificate (if applicable); - other documents, if they have been used in the valuation and are referred to.	3.2.1. Žemiau nurodyti dokumentai turi būti pateikti kaip Ataskaitos priedai (elektroninėms Ataskaitoms versijoms visi priedai turi būti pateikti viename faile, kartu su Ataskaita, kuri turi būti pasirašyta saugiu elektroniniu Vertintojo parašu/parašais): - Aktualus NTR išrašas, - Kadastro duomenų byla, - Žemės sklypo kadastro planas, detalusis planas (jei yra ir yra aktualus), - Statybos projektas, leidimas (jei išduotas), - Statybų sąmatiniai skaičiavimai (jei yra), - Pastato energinio naudingumo sertifikatas (jei išduotas); - Kiti dokumentai, kurie naudojami Ataskaitoje.
3.2.2. When indicating the address of the Asset to be valued, reflect it from the largest to the smallest, as in the Data of the VĮ Registru centras (e.g., village /county /region /city, street/ property name, house/apartment number). Additionally postal code must be indicated.	3.2.2. Nurodant Turto adresą reikia naudoti VĮ Registrų centre registruoto adreso formatą, t.y. savivaldybė, miestas, gatvė, numeris. Papildomai turi būti nurodomas pašto kodas.
3.2.3. The Report must have a unique identifier (number).	3.2.3. Ataskaita turi turėti identifikacinį (eilės) numerį.
3.3. The Report must set out complete information about the Asset: - Construction year of the building (year of renovation or reconstruction if it's done and description of the works that has been done i.e., façade insulation, roof replacement, sewerage and	3.3. Ataskaitoje turi būti pateikta visa aktuali informacija apie Turtą: - Pastato statybos metai (renovacijos ar rekonstrukcijos metai jeigu atlikta ir aprašymas darbų, kurie buvo atlikti, pvz. fasado apšiltinimas, stogo keitimas, kanalizacijos ir vandentiekio sistemų keitimas, laiptinių renovacija ir kt.);

water supply system replacement, renovated staircase corridor etc. - Heating area of the building (reference area from energy certificate, if energy certification hadn't been done than Valuator shall determine/ calculate heating area). - Energy consumption for heating kWh/sqm/year (if energy certification has been done). - the exact location plan of the Asset (including information from the permitted use of the spatial plan, both current and under development, if any, of the particular administrative spatial unit) and photographs of the Asset explaining what building/ structure or space of the Asset appears in the photo fixation. Photographs must be of good quality, the Asset must be clearly visible, the Report must indicate the date when they were taken. If the Asset to be valued is a building, then, if it is technically possible, the images must record the representation of all the facades of the building. It is recommended that the street name and house number appear on the photographs. Also, photographs should, as far as possible, reflect the driveway (access possibilities), the nearest surroundings, buildings, utility connections, heating equipment, as well as other equipment that is considered an integral part of the real property and has an impact on the value of the property. In order for the Report to be considered compliant with the Luminor's requirements, the number of photographs in the Report must be sufficient to obtain an objective picture of the technical and visual condition of the evaluated premises; at least 70% of premises shall be inspected (with the exception of hotels, objects for rent, objects of limited accessibility or situations when the uninspected premises do not affect the market value).	- Pastato šildomas plotas (plotas nurodytas energinio naudingumo sertifikate. Jeigu energinio naudingumo sertifikatas nėra išduotas, tokiu atveju Vertintojas nustato/apskaičiuoja šildomą plotą). - Energijos suvartojimas šildymui kWh/m2/metus (jeigu energinio naudingumo sertifikatas išduotas). - nurodyta jo buvimo vieta (jeigu aktualu, Turto vieta Bendrajame teritorijos plane ar kituose esamuose/ projektiniuose planavimo dokumentuose), nuotraukos, jei būtina – su tekstu po nuotraukomis, aiškinančiu, kuri Turto dalis užfiksuota. Nuotraukos turi būti geros kokybės, joje Turtas turi būti aiškiai matomas, Ataskaitoje turi būti nurodoma fotofiksacijos data. Kai vertinamas Turtas – pastatas, jeigu yra fiziškai įmanoma, turi būti atliktos visų fasadų nuotraukos. Pageidautina, kad nuotraukose matytųsi gatvės pavadinimas ir pastato numeris. Taip pat, jei įmanoma, nuotraukose turi matytis privažiavimas prie Turto, gretimybės, prisijungimas prie inžinerinių sistemų, šildymo sistemos elementai, taip pat kitos inžinerinės sistemos, kurios yra neatsiejamos nuo Turto (integruotos) ir kurios įtakoja Turto rinkos vertę. Ataskaita tinkama Luminor, jei yra pakankamas nuotraukų skaičius, iš kurių galima susidaryti Turto bendrą vaizdą; ne mažiau nei 70 proc. patalpų turi būti apžiūrėtos (išimtyms taikomos viešbučiams, nuomojamam turtui, objektams, į kuriuos sunku patekti ar tuomet, kai neapžiūrėtos patalpos neturi reikšmingos įtakos Turto rinkos vertei).
3.4. In the Report it is necessary to reflect and analyze (affect/do not affect the value of the assessed Asset) all encumbrances registered in the Real Estate Register and related to the Asset to be evaluated.	3.4. Ataskaitoje turi būti išvardinti visi Turto apribojimai ir specialios naudojimo sąlygos, registruoti NTR, taip pat komentarai, ar jie daro/ nedaro įtaką Turto rinkos vertei.
3.5. When analyzing the best and most efficient use of the Asset to be evaluated, the Report needs to include visual material from the spatial plan, information on the permitted type of use at the specific site and the part of the explanatory note on the possible of use of the particular zoning and construction options. If the Asset to be valued is a building plot, in complicated/controversial cases (nature reserve and conservation area, prohibitions, encumbrances, if there are doubts about the possibility of building), a reference to the permitted use of the plot in accordance with applicable laws and regulations, not older than one month shall be enclosed.	3.5. Atliekant maksimalaus ir geriausio Turto panaudojimo analizę, Ataskaitoje būtina nurodyti ir pridėti vizualinę medžiagą bei informaciją iš Bendrojo plano ir/ar kitų planavimo dokumentų, kuriuose būtų matomas zonavimas, užstatymo galimybės. Jei Turtas yra sklypas su vystymo galimybėmis teritorijoje, kurios naudojimo pobūdis yra kontraversiškas (konservacinė žemė, gamtinių išteklių teritorijos), turi būti pateikiami dokumentai ar nuorodos į dokumentus, kurie numato vystymo galimybę, ir kurie yra ne senesni nei 1 mėnuo nuo vertės nustatymo datos.
3.6.Assets, the highest and best use whereof (apartment, living space) does not directly coincide with the legally permitted one (guest houses, temporary accommodation apartments, hotels, industrial buildings, etc.) and no change of status is envisaged, shall be clearly indicated in the Report.	3.6.Turtas, kurio maksimalus ir geriausias panaudojimas (gyvenamosios paskirties) vertinimo dieną neatitinka registruotos paskirties (svečių apartamentai, poilsio patalpos, kūrybinės dirbtuvės ir pan.) ir nėra dokumentų, patvirtinančių paskirties keitimo galimybę, bus identifikuotas ir aprašytas Ataskaitoje.
3.7. The Report must substantiate the area of the Asset used in the calculations and reflect its determination. If the areas registered in the Real Estate Register differ, then the area	3.7. Ataskaitoje turi būti nurodytas Turto plotas, naudojamas Turto rinkos vertės nustatymui. Jei faktinis ir NTR registruotas Turto plotas skiriasi, Ataskaitoje tai bus nurodyta. Priimtina, jei skirtumas tarp NTR

registered in the Real Estate Register must be followed and there must be a comment on whether there is a legal basis for registration of the new area in the Real Estate Register. Surveillance adjustments resulting from the cadastral survey process, which do not exceed 5% of the original area of the premises, and if the premises have not become larger at the expense of other (adjacent or other) premises, are acceptable.	registruoto ploto ir skaičiavimuose naudojamo ploto yra ne didesnis nei 5 proc., jei skaičiavimuose naudojamas plotas nedidinas kitų patalpų ploto sąskaita.
3.8. The Report Annex must include the cadastral survey file (including the floor plan(s) as a mandatory component. The Report must reflect the compliance of the floor plan of the building/ structure/ apartment with the cadastral survey file (complies or does not comply). Discrepancies, if any, must be illustrated graphically and descriptively. It must be established whether the reconstruction of the apartment has been legalized (attaching supporting documents to the Report. It must be established whether the building has been put into operation (commissioned), reflecting this in the Report, indicating the approximate time of commencement of construction. In the event of non-compliance with the floor plan or of a non-commissioned building, adjustments to market value must be made for the effect of this factor on the value, without any assumption that the consent of other co-owners has been obtained or that no work or additional costs will be required.	3.8. Ataskaitos prieduose turi būti pridėta kadastro matavimo byla (įskaitant aukštų planus). Ataskaitoje turi būti pažymėta, ar faktinis išplanavimas atitinka kadastro byloje nurodytą išplanavimą. Jei yra neatitikimų, jie turi būti aiškiai aprašyti arba pavaizduoti grafiškai. Jei Turtas rekonstruotas, turi būti nurodoma, ar pakeitimai registruoti NTR (tai įrodantys dokumentai pridedami prie Ataskaitos). Turi būti nurodyta, ar Turtas turi Statybos užbaigimo aktą, nurodoma apytikslė statybos pradžios data. Jei faktinis išplanavimas neatitinka dokumentuose užfiksuoto ar Turtas neturi Statybos užbaigimo akto, ši aplinkybė turi atispindėti skaičiavimuose pritaikant pataisos koeficientus. Prielaida, kad šis faktas neturės įtakos rinkos vertei (nereikės bendrasavininkų sutikimo ar papildomi kaštai nebus patiriami), negali būti daroma.
3.9.If the Asset to be valued is included in the list of abandoned territories and buildings, (example - Vilniaus miesto savivaldybė - Informacija dėl apleistų teritorijų ir pastatų (vilnius.lt)) - such Report may not be addressed to Luminor.	3.9. Jei Turtas yra įtrauktas į apleistų teritorijų ir pastatų sąrašus (pvz. Vilniaus miesto savivaldybė - Informacija dėl apleistų teritorijų ir pastatų (vilnius.lt)) ir jo rekonstrukcija nėra numatoma, toks Objektas negali būti vertinimas Luminor.
3.10. Valuations of real estate that have the legal status of joint ownership (undivided shares of the entire property with a part in use) must meet the following requirements:	3.10. Ataskaitos nekilnojamajam turtui, valdomam bendrosios nuosavybės teise (neatidalintos nuosavybės atvejais) turi atitikti reikalavimus:
3.10.1. When valuing real properties (group of premises, terraced houses/semi-detached house sections, buildings) where ownership is registered as undivided shares of the joint property (not apartment property separately registered group of non-residential premises or property), pay attention and reflect in the Report the compliance of the amount of undivided shares with the ratio of the premises in use in the total property (it is recommended to calculate the part in use by expressing as a percentage - the total area of the specific apartment/non-residential premises group in relation to the total effective floor area, for all buildings belonging to the property), if the square meter of the building is a value-forming unit. If such a calculation does not reflect the proportion of value, make a calculation that reflects.	3.10.1. Vertinant nekilnojamąjį turtą (grupę patalpų, sublokuotus gyvenamuosius namus, pastatus), kurio nuosavybė yra neatidalinta, Ataskaitoje turi būti tai pažymėta ir nurodyta nuosavybės dalis, tenkanti procentais (vertinamajam Turtui tenkantis plotas iš bendro ploto) ar kitaip apskaičiuota Turto dalis, kuriai skaičiuojama rinkos vertė.
3.10.2. Indicate in the Report whether a contract on the procedure for use of joint property has been concluded.	3.10.2. Ataskaitoje nurodyti, ar Turtui nustatyta naudojimosi tvarka.
3.10.3. Indicate in the Report whether the premises mentioned in the Real Estate Register/joint ownership use agreement coincide with the Asset to be valued. Pay attention to the legal status of the premises, the proportion of residential/non-residential premises in the joint ownership.	3.10.3. Ataskaitoje nurodyti, ar Turtas vertinamas su jam priskirtomis ir NTR registruotomis bendro naudojimo patalpomis, jų dalimis, nurodyti, jei yra dokumentai, numatantys bendro naudojimo patalpų atidalinimą. Ataskaitoje nurodyti juridinį patalpų statusą koks yra bendro naudojimo patalpų paskirtie (gyvenamoji/ negyvenamoji) santykis.
3.10.4. Attach to the Report an agreement on common use with the necessary personal data (upon receipt of an authorization and in compliance with the requirements of the	3.10.4. Ataskaitos prieduose pateikti Naudojimosi tvarką, jei tokia yra, pateikiant tiek informacijos apie fizinius asmenis, kiek leidžia įstatymai.

law) in order to be able to verify that the evaluated property is in use.	
3.11. When valuing real estate that do not have border with state or municipal roads/streets, make sure and reflect in the Report whether access is legally possible (road easements have been established in the Real Estate Register in the form of an entry both for the service and dominating property). If the access is not legally resolved, clearly indicate this in the Report (highlight) and adjust accordingly market value for this fact if the issue cannot be resolved within a year (see paragraph 3.13 of the Annex). Analysis of legally secured access is also required for commissioned properties and objects that have an approved construction permit.	3.11. Ataskaitoje nurodyti, ar Turtas turi servitutų (viešpataujančių ir tarnaujančių), ar kitu pagrindu numatytą prisijungimą prie kelių, privažiavimų. Ataskaitoje nurodyti, jei prisijungimo galimybės nėra, pateikti skaičiavimus, jei dėl to yra koreguojama Turto rinkos vertė, kai reikiami leidimai negali būti gauti per ateinančius 12 mėnesių nuo vertės nustatymo datos (žr. 3.13 Priedo punktą). Privažiavimo kelio buvimo/ nebuvimo nurodymas reikalaujamas ir Turtui, kuriam išduotas Statybos leidimas, vykdomi ar baigti statybos darbai.
3.12. Requirements for applying the Market Approach (Comparable Transaction Approach):	3.12. Reikalavimai taikant lyginamąjį metodą:
3.12.1. The Market Approach should not be based solely on properties offered for sale on the market. The Report, taking into account the confidentiality and data protection requirements binding on the Valuator, must be able to identify the comparable Assets, a comprehensive description of the comparable Assets, indicating the transaction time, Asset's location, technical condition, plots - also types of current and permitted use. For locations with low market activity or unique property, it is suggested to use comparable transactions from locations with similar economic activity (taking into account the number of inhabitants, infrastructure objects, distance to infrastructure objects, similar nature factors, similar distance to large cities).	3.12.1. Turto rinkos vertė negali būti skaičiuojama remiantis pasiūlos duomenimis. Nepaisant konfidencialumo ir duomenų apsaugos reikalavimų, taikomų Vertintojui, Vertintojas turi pateikti duomenis apie lyginamuosius objektus, nurodant sandorio datą, objekto vietą, baigtumą, plotą, paskirtį, naudojimo būdą. Vertinant objektą vietovėse, kuriose rinka yra neaktyvi, rekomenduojama naudoti lyginamuosius sandorius iš panašios rinkos vietovių (verčių zonų), įvertinant gyventojų skaičių, infrastruktūrą, atstumą iki jų (pasiekiamumą), atstumą iki didžiųjų miestų ar regiono centrų, gamtines sąlygas.
3.12.2. If the determined market value of the Asset differs from the total transaction price of the comparable objects by more than 25 to 30%, there is reason to doubt whether the comparable objects are comparable with the Asset and can be used to determine the value. However, if the valuator applies such an adjustment to comparable items, the Report shall include a detailed justification. It would be good practice if the range of adjusted values of comparable objects did not differ by more than 10% (range between the lowest and highest adjusted value).	3.12.2. Jei nustatyta Turto rinkos vertė gauta naudojant 25 – 30 procentų bendrą pataisos koeficientą, yra pagrindas suabejoti tinkamu lyginamųjų sandorių parinkimu. Jeigu Ataskaitoje vis tik naudojami tokia dydžio pataisos koeficientai, jiems turi būti pateiktas paaiškinimas/ komentaras. Geros praktikos pavyzdžiu laikomi atvejai, kuomet lyginamųjų objektų bendri pataisos koeficientai nesiskiria daugiau nei 10 proc.
3.12.3. The amount of the adjustment should be calculated by analyzing the transactions that took place. The valuator must be prepared to explain and submit to Luminor the substantiation for the calculations, how the amount of the adjustment has been determined. Indicate in the table the total adjustment for each comparable item.	3.12.3. Pataisos koeficientai nustatomi remiantis įvykusiais sandoriais. Bankui paprašius Vertintojas pateikia paaiškinimus ir skaičiavimus, parodančius, kaip buvo apskaičiuoti pataisos koeficientai (jei jų skaičiavimai nepateikti Ataskaitoje). Skaičiavimuose turi būti pateiktas lyginamojo objekto bendras pataisos koeficientas.
3.12.4. In the Annex to Report the extract with transactions is attached, transactions, used in calculations, are highlighted.	3.12.4. Ataskaitos prieduose pateikiamas lyginamųjų sandorių išrašas ir jame pažymimi atrinkti ir skaičiavimuose naudoti lyginamieji sandoriai.
3.13. Requirements for applying the Income Approach:	3.13. Reikalavimai taikant pajamų metodą:
3.13.1. When determining the market value of the Asset using Income Approach, the amount of rent for similar	3.13.1. Nurodoma panašių į Turtą objektų nuomos kaina rinkoje, jei patalpos grupuojamos pagal paskirtį į grupes – nurodomos rinkos

objects must be indicated, there must be a justification/ calculation of rent for each group of premises (for calculation purposes premises can be grouped by its type of use), rent justification/ calculation must be at least 70% of the area of premises forming income.	kainos kiekvienai grupei. Pajamų iš nuomos skaičiavimai/ prielaidos turi sudaryti ne mažiau nei 70 proc. bendrų Turto pajamų.
3.13.2. The supporting information used to determine income, expenditure items and rates must be provided.	3.13.2. Pateikiama papildoma informacija, naudota nustatant pajamas, išlaidas (sumas ar procentus).
3.13.3. Provisions for repairs must be provided in such an amount (cost per sq.m.) that these repairs can be carried out in accordance with the level of finishing and repairs of the building/ premises that would be necessary to maintain the current level of income.	3.13.3. Skaičiavimuose naudojamos tokios eksploatacijos išlaidos/ atidėjimai kapitaliniam remontui (Eur/ kv.m.) kurios būtinos esamam Turto baigtumo ir būklės lygiui palaikyti norint gauti ne žemesnį pajamų lygį, nei yra vertinimo momentu.
3.13.4. The calculations must separately specify the following calculation parameters in the applied calculation period (market/ actual rent of each premises calculation group/ actual rent in EUR/sq.m.), potential gross income in a specific premises group, occupancy/ risk of vacancy of each premises group, effective gross income in a specific premises group, total effective gross income, total area of rented/calculated premises, sq.m, administrative expenses during the calculation period per sq.m and total, management and maintenance costs per sq.m and total, real property tax (apply tax without discounts or subsidies, if such are applicable to the particular owner. If a tax rate with a discount is used in the calculations, indicate its effect on the specified market value), insurance, provisions for repairs per sq.m. and in total, as well as the percentage of total effective rent and total expenses, if different from the average indicators of similar objects, please provide comments on this fact in the Report). At Luminor's request, the calculations must be presented to Luminor in Excel format within two business days.	3.13.4. Skaičiavimuose turi būti atskirai nurodoma kiekvienai patalpų grupei: rinkos nuomos kaina, nuomos sutartyje numatyta nuomos kaina, Eur/ kv.m., bendrosios pajamos, grynosios pajamos, neužimtumo lygis, nuomojamas/ nuomotinas plotas, kv.m., Turto valdymo išlaidos, Eur/ kv.m. ir bendra suma, Eur, eksploatacinės išlaidos/ atidėjimai kapitaliniam remontui, Eur/ kv.m. ir bendra suma, Eur, nekilnojamojo turto mokestis (mokestis nurodomas be nuolaidų ar subsidijų, taikomų konkrečiam savininkui/ jų grupei, jei nuolaidos mokesčiui pritaikomos, nurodyti ir rinkos vertę, paskaičiuotą be mokesčio nuolaidų), išlaidos draudimui, atidėjimai kapitaliniam remontui, eksploatacinės išlaidos, Eur/ kv.m. ir bendra suma, Eur (jei sumos skiriasi nuo rinkos kainų, reikia nurodyti skirtumų priežastis). Luminor paprašius, skaičiavimai Excel formatu turi būti pateikti per dvi darbo dienas.
3.14. When determining the market value of the Asset using the Cost Approach, the Report must also include the calculation of the market value of the land using the Market Approach.	3.14. Nustatant Turto rinkos vertę kaštų metodu, žemės sklypo vertė turi būti nustatyta lyginamuoju metodu.
3.15. If the sale of the Asset to be developed or divided into units of calculation or income from the sale is expected for a longer period than one year from the moment of the valuation (completion of construction, legalization, division/merger of objects - object with low liquidity with expected exposure exceeding the mentioned term, and other cases), as well as when the value of the Asset is determined theoretically for calculation purposes or as a result of the analysis of the highest and best use, dividing it into more than one object (except for rural properties, where large agricultural lands are valued separately), discounting is required using a yield that would be requested by an investor if taking such a risk.	3.15. Jei Turto pardavimas prognozuojamas ilgiau nei 1 metai nuo vertinimo datos (objektas statomas, neįteisintas, bus skaidomas į atskirus turtinius vienetų, mažo likvidumo turtas bus pertvarkomas fiziškai ar juridškai ar dėl kitų priežasčių), taip pat kai Turto rinkos vertė nustatyta teoriškai, kaip maksimalaus ir geriausio turto panaudojimo analizės rezultatas, kai turtas skaidomas į kelis atskirus Turtus (išskyrus didelio ploto žemės ūkio paskirties sklypus neurbanizuotose vietovėse), taikoma atitinkama diskonto norma, atspindinti grąžą kurios tikėtis investuotojas, prisiimantis tokio Turto riziką.
13.16. In cases where lease/ rental agreements or clauses of other agreements that may affect the market value or the creditor's position are registered or are intended to be registered in the Real Estate Register (and the value is determined taking them into account) it is necessary:	13.16. Tais atvejais, kai nuomos sutartys yra registruotos ar planuojamos registruoti NTR (ir rinkos vertė nustatoma remiantis šia aplinkybe):
3.16.1. If a lease/ rental agreement is registered in the Real Estate Register, it is necessary to indicate in the Report and to analyze the terms of the contract (term, termination conditions, fees paid by the lessee/ owner, taxes, and other important information that may affect the market value) and the compliance of the rent with the market rent (the market	3.16.1. Jei nuomos sutartis registruota NTR, tai nurodoma Ataskaitoje, aprašant sutarties sąlygas (terminus, nutraukimo sąlygas, nuomos mokestį, išlaidas, kurias prisiima nuomininkas ir nuomotojas, mokesčius, kitą informaciją, kuri gali įtakoti rinkos vertę), taip pat nuomos kaina palyginama su rinkos kaina (rinkos kaina nustatoma lyginamuoju metodu). Jei sutarties sąlygos ar nuomos

rent shall be determined using the Market Approach). If the contract conditions/ fees do not correspond to the market situation, then the Valuator shall determine two values of the Asset in the Report: assuming that the respective contract is deleted from the Real Estate Register folio of the Asset and that it remains (if requested by the customer requesting the Report). If the Asset to be valued is not encumbered with an unbreakable long-term lease agreement, it is mandatory to choose the Market Approach as one of the methods for determining the market value of the Asset to be valued	kaina neatitinka rinkos sąlygų, Vertintojas nustatys dvi rinkos vertes: remiantis nuomos sutartimi ir remiantis rinkos kaina. Jei ilgalaikė nuomos sutartis yra su nutraukimo galimybe, nustatant Turto rinkos vertę privaloma naudoti lyginamąjį metodą kaip vieną iš metodų.
3.16.2. Clauses of purchase/ gift/ maintenance agreements registered in the Real Estate Register and the content of which is unknown, need to be clarified by requesting those agreements from the client (or VĮ Registrų centras) and provided an opinion on how the particular encumbrance may affect the market value of the Asset to be valued or the creditor position. Reports with the assumption that those clauses do not reduce or affect the value of the Asset to be valued shall not be addressed to Luminor.	3.16.2. Esant pirkimo/ dovanojimo/ išlaikymo iki gyvos galvos sutartims, kurios registruotos NTR ir kurių turinys yra nežinomas, turi būti pateikti paaiškinimai, gauti iš sutarčių, kurias pateikia Ataskaitos užsakovas arba VĮ Registrų centras. Vertintojas pateikia savo nuomonę, kaip sutarčių egzistavimas įtakoja Turto kaip užstato rinkos vertę. Ataskaita, atlikta su prielaidomis, kad sutarčių egzistavimas rinkos vertei įtakos neturi, negali būti adresuojama ir pateikiama Luminor.
3.17. When valuing commercial properties (office, production, warehouse buildings and other non-residential function objects), it is necessary in the Report to analyze the situation regarding contracts of utility suppliers. In cases where the building owner/ tenant has not concluded the utility (electricity, water, sewerage, heating, natural gas) supply contracts directly with the service provider, and in cases where the utility infrastructure is not owned by the service provider (former production areas now managed by many owners and having a unified utility system or undivided shares of buildings/ structures, where there may be a situation that the boiler and connections are located in the property of another owner) it is necessary to address this issue in the Report and indicate possible risks.	3.17. Vertinant komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą (administracinės, gamybos, sandėliavimo ir kitos negyvenamosios paskirties Turtas) būtina išnagrinėti paslaugų tiekimo sutartis. Jei Turto savininkas/ nuomininkas neturi sudaręs komunalinių paslaugų (elektros, vandentiekio, kanalizacijos, dujų, šildymo) sutarčių su centralizuotais tiekėjais, arba jei paslaugas tiekėjas nėra infrastruktūros savininkas (pvz. gamybinė teritorija, kurioje yra Turtas gamina paslaugas savo reikmėms ir tiekia teritorijoje esantiems objektams, o visa inžinerinė įranga yra kitam savininkui priklausančiame statinyje), šios aplinkybės turi būti surašomos Ataskaitoje nurodant galimas tokios situacijos grėsmes ir įtaką Turtui.
3.18. When valuing non-standard Assets and plants with built-in equipment, the market value of the real property should be determined, assuming that the premises are free (providing for vacation/ adjustment costs, if necessary) and can be used for other purposes. Exceptions are service stations, hydropower plants/power plants (market value to be determined without quotas and subsidies, income calculated on the basis of average market income), hotels, port terminals, oil depots, ice rinks, concert halls, multifunctional entertainment complexes. It is also possible to determine other type of value, and when valuing the equipment, the Report must have the approval of the person who has received the certificate for valuation of the equipment, and the market value of the real property must also be stated separately. Income and utilized capacity should be assumed to be average in the market.	3.18. Vertinant nestandartinį Turtą ir gamybinius pastatus su įmontuota įranga, rinkos vertė nustatoma darant prielaidą, kad patalpos yra tuščios (jei reikia, apskaičiuojant patalpų atlaisvinimo pataisą ar kaštus) ir galimas jų naudojimas kitų naudotojų. Išimtys – energetiniai statiniai, vandens elektrinės (rinkos vertė nustatoma be subsidijų, naudojantis rinkos duomenimis), viešbučiai, uostų terminalai, skysčių talpyklos, ledo arenos, koncertų salės, daugiafunkciniai pramogų kompleksai. Galima nustatyti rinkos vertę naudojant kitą vertinimo metodą, o vertinant įrangą Ataskaitą turi pasirašyti tam kvalifikaciją turintis asmuo (kilnojamojo turto vertintojas), rinkos vertė kilnojamajam ir nekilnojamajam turtui nurodoma atskirai. Pajamos ir užimtumas parenkami remiantis rinkos tendencijomis.
3.19. When valuing complicated, large and complex Assets, including public buildings, it is necessary to evaluate whether a technical expertise of the building/ utilities is required, which may significantly affect the market value of the Asset to be valued. If this has been done, it is necessary to analyze it and attach it to the Report as an integral part thereof and, if the Report is signed electronically, then it must be together with the Report in one document.	3.19. Vertinant sudėtingą, didelį ir kompleksinį Turtą, tame tarpe ir valstybinės reikšmės, reikia pažymėti, ar reikalingos techninės ekspertizės pastatams/ jų sistemoms, kurių įtaka rinkos vertei yra ženkliai. Jei ekspertizės atliktos, jos turi būti pridėtos kaip Ataskaitos priedas, jei Ataskaita pasirašoma elektroniniu parašu, ekspertizė pridėjama tuo pačiu dokumentu kaip ir Ataskaita.
3.20. The Report must include the valuator's forecast/ vision of the possible future change in the market value of the appraised Asset (at least for 2 - 5 years).	3.20. Ataskaitoje turi būti pateikta Vertintojo nuomonė ir prognozės apie Turto rinką 2-5 metų laikotarpiui.

3.21. If the valuator considers that the sales period of the market value exceeds 12 months, then the value at the sales period of 12 months must also be determined/indicated.	3.21. Jei Vertintojo nuomone gyvenamosios paskirties Turto realizavimo laikotarpis rinkoje yra daugiau nei 12 mėnesių, Vertintojas turi tai pažymėti Ataskaitoje.
3.22. Requirements for Assets to be valued, which include movable property (not built-in and movable without large capital investments):	3.22. Reikalavimai Turtui su kilnojamu turtu (neintegruotu į nekilnojamąjį turtą, transportuojamu nepatiriant reikšmingų išlaidų):
3.22.1. If the real estate includes a movable property component, indicate it in the Report and describe it separately.	3.22.1. Jei dalį vertinamojo turto sudaro kilnojamas turtas, tai turi būti nurodyta Ataskaitoje.
3.22.2. If the valuation includes movable property, the Report must also be signed by a person holding an appropriate certificate (movable property).	3.22.2. Jei dalį Turto sudaro kilnojamas turtas, jo rinkos vertę nustato ir Ataskaitą pasirašo kilnojamo turto vertintojas.
3.22.3. If the movable property forms part of the revenue, the value must also be determined as if the movable property were not included in the Asset to be valued.	3.22.3. Jei kilnojamas turtas generuoja atskiras pajamas, NT rinkos vertė nustatoma be kilnojamojo turto ir jo generuojamų pajamų.
3.23. Environmental, social and governance (ESG) factors should be reflected and assessed in the valuation of real property.	3.23. Ataskaitoje turi būti atspindėti ir įvertinti aplinkosauginiai, socialiniai ir verslo valdymo (ESG) veiksniai.
3.23.1. Report should include:	3.23.1. Ataskaitoje turi būti nurodyta:
3.23.1.1. the energy efficiency characteristics stating energy efficiency class kWh/sqm/year for heating of the property under assessment also for comparable objects (if such information is available) and evaluate it by performing calculations, reflecting it in a separate adjustment factor. Obtain information from owner/customer whether the energy certification of the building has been done and energy certificate is available, add it to the Report as an integral part thereof (included in one file with the Report) and state in the Report main nonrenewable energy (from energy certificate).	3.23.1.1. Turto energinio efektyvumo įvertinimas (nurodant energinio naudingumo klasę kWh/m2/metus šildomam plotui) taip pat lyginamiesiems objektams (jeigu tokia informacija prieinama) bei atliekant jo skaičiavimus ar naudojant jį kaip vieną iš pataisos koeficientų. Užsakovas/ savininkas pateikia informaciją, ar Turtas turi energetinį sertifikatą, jei taip – jis pridedamas kaip Ataskaitos priedas bei nurodomas Ataskaitoje pagrindinis neatsinaujinantis energijos šaltinis (iš energinio naudingumo sertifikato).
3.23.1.2. Flooding risk assessment (Report should include flood risk maps both spring and wind-induced flooding also snow/ice jam map when available) and adjust market value according to assessed risks.	3.23.1.2. Užliejimo rizikos įvertinimas (Ataskaitoje turi būti pateikti potvynių grėsmės žemėlapiai pavasario ir vėjo įtakotų užliejimų taip pat sniego/ledo kamščių žemėlapis (jeigu informacija prieinama)) ir rinkos vertės korekcija atsižvelgiant į atitinkamus faktorius.
3.23.1.3. Costal erosion risk assessment whether Objects location is with high coastal erosion risk.	3.23.1.3. Pakrančių erozijos rizikos vertinimas, ar Turto vieta yra susijusi su didele pakrančių erozijos rizika.
3.23.1.4. Heatwave risk assessment. Is Object resistant to such risk i.e., is there air conditioning and heat recovery ventilation system installed.	3.23.1.4. Karščio bangų rizikos vertinimas. Ar Turtas yra atsparus tokiai rizikai, t.y., ar yra įrengta oro kondicionavimo ir vėdinimo sistema su šilumos atstatymu.
3.23.1.5. Wildfire risk assessment whether the Object is located in area with high possibility of wildfires and what is done to minimize such risk.	3.23.1.5. Gamtos gaisrų rizikos vertinimas, ar Turtas yra vietovėje, kurioje yra didelė gaisrų tikimybė, ir kas daroma siekiant sumažinti tokią riziką.
3.23.1.6. Storm incl. dust risk assessment whether the Object is resistant to such risks and what is done to minimize such risk.	3.23.1.6. Audrų, įskaitant dulkių, rizikos vertinimą, ar Turtas yra atsparus tokiai rizikai ir kas daroma siekiant sumažinti tokią riziką.
3.23.1.7. Heavy precipitation (rain, hail, snow/ice) risk assessment whether the Object is resistant to such risks and what is done to minimize such risk.	3.23.1.7. Gausių kritulių (lietaus, krušos, sniego/ledo) rizikos įvertinimas, ar Turtas yra atsparus tokiai rizikai ir kas daroma siekiant sumažinti tokią riziką.
3.24. Minimum requirements for the characteristics of the building and premises:	3.24. Minimalūs statinių ir patalpų charakteristikų aprašymai Ataskaitoje:
3.24.1. The Report must reflect separately the condition of both the building technical and the interior finish;	3.24.1. Ataskaitoje nurodomas tiek pastato apdailos lygis, tiek būklė;
3.24.2. Characteristics of the building, which must at least be considered:	3.24.2. Charakteristikos, į kurias atsižvelgiama: - Sienų medžiagos/), būklė;

- Wall material, condition; - Covering material, condition; - Roof material, condition; - Window material, condition; - Utilities, condition; - Chimney, ventilation characteristics, condition; - Last time of repairs (year); - Characteristics of the territory improvement; - An overall description of the condition of the building (using the categories mentioned in Clause 3.24.5) must be included.	- Fasado apdaila, būklė; - Stogo danga, būklė; - Langų tipas/ būklė; - Komunikacijos, jų būklė; - Kamino, ventiliacijos sistemos, jų būklė; - Paskutinio remonto data; - Gerbūvio būklė; - Bendras pastato būklės įvertinimas (naudojant būklės įvertinimo kategorijas, nurodytas punkte 3.24.5).
3.24.3. Interior characteristics to be considered: - Floor coverings, condition; - Interior wall decoration, condition; - Interior ceiling decoration, condition; - Last time of repairs (year); - Built-in improvements, condition; An overall description of the condition of the premises (using the categories mentioned in Clause 3.24.5) must be included.	3.24.3. Apdailos charakteristikos: - Grindų danga, būklė; - Sienų apdaila, būklė; - Lubų apdaila, būklė; - Paskutinio remonto data; - Įmontuota įranga, būklė; - Bendras apdailos būklės įvertinimas (naudojant būklės įvertinimo kategorijas, nurodytas punkte 3.24.5). - Bendra pastato būklė, įvertinant išorės ir vidaus apdailą (naudojant būklės įvertinimo kategorijas, nurodytas punkte 3.24.5).
3.24.4. The overall (average) condition of the building should also be indicated, taking into account both characteristics (both building and interior decoration) (for the overall assessment use the categories mentioned in Clause 3.24.5).	3.24.4. Bendra pastato būklė, įvertinant išorės ir vidaus apdailą (naudojant būklės įvertinimo kategorijas, nurodytas punkte 3.24.5).
3.24.5. Categories to describe the situation: - reconstruction required/poor; - almost satisfactory; - satisfactory; - good; - very good; - exclusive.	3.24.5. Kategorijos būklei įvertinti: - reikalinga rekonstrukcija/ remontas, bloga būklė; - patenkinama; - vidutinė; - gera; - labai gera; - išskirtinai gerai/ ekskliuzyvinė.
3.25. If the Object to be valued consists of more than 10% of forest land and there is a forest stand (if the value of the forest stand has not been determined separately), the value of the real property shall be determined without the value of the forest stand (land plots used for private construction that have not been transformed).	3.25. Jei Turto plotą daugiau nei 10 proc. sudaro miškas (ir miško ploto rinkos vertė atskirai nenustatyta), Turto rinkos vertė nustatoma be miško rinkos vertės (namų valdos sklypams, kurie nėra paruošti statyboms).
3.26. If Asset to be valued consists of properties with more than one cadastral number, market value (if possible) must be determined for each cadastral number separately.	3.26. Jei vertinamasis Turtas registruotas daugiau nei vienu unikaliu numeriu, nustatyta rinkos vertė turi būti išskirta kiekvienam unikaliam numeriui.
3.27. Apartment property – if parts of all land parcels functionally related to a multi-apartment building or on which the building containing the apartment is located are not included in the composition of the Object, it must be indicated how many land plots the building is located on, their cadastral numbers, and the ownership structure - one or more, legal or natural persons, and whether or not they are included in the Objects composition.	3.27. Turtas Butas – visi žemės sklypai, funkciškai susiję su daugiabučio pastato aptarnavimu arba ant kurių yra pastatas, kuriame yra Turtas Butas, nors ir nėra įtraukti į Turto sudėtį, jie turi būti identifiukuoti, t.y. nurodyti visi žemės sklypai, ant kurių yra pastatas, jų kadastriniai numeriai ir nuosavybės struktūra - vienas ar daugiau, juridiniai ar fiziniai asmenys, ir ar jie yra įtraukti į Turto sudėtį.
3.28. In the case of valuating building rights or cases when land ownership rights are not included in Object, including apartment properties with limited ownership rights (there may be instances where this is not indicated in the Land Register, but can be determined if there is no land in the Object composition and it is not a forced lease case): - Pay attention and reflect in the Report whether the land is part of the Object, and determine whether there is a forced land lease;	3.28. Vertinant pastato teises arba tais atvejais, kai žemės nuosavybės teisės nėra Turto dalis, įskaitant butų nuosavybę su ribotomis nuosavybės teisėmis (gali būti atvejų, kai tai nenurodyta NTR, tačiau gali būti nustatyta, jei Turto sudėtyje nėra žemės ir tai nėra priverstinės nuomos atvejis): - Atkreipti dėmesį ir ataskaitoje atspindėti, ar žemė yra Turto dalis, ir nustatyti, ar yra priverstinė žemės nuoma; - Ataskaitoje aiškiai nurodyti, kad Turtas turi ribotas nuosavybės teises (nurodyti nuosavybės teisių trukmę iki jų galiojimo pabaigos);

- Clearly state in the Report that the Object has limited ownership rights (specify the duration of the ownership rights until when they are valid); - Perform the valuation taking into account the conditions specified in the building rights / land lease agreement; - The assumption that building rights or land lease agreements can be extended under the same conditions is not acceptable.	- Atlikti vertinimą atsižvelgiant į sąlygas susijusias pastato teise / žemės nuomos sutartyje; - Prielaida, kad statybos teisės arba žemės nuomos sutartys gali būti pratęstos tomis pačiomis sąlygomis, yra nepriimtina
4.The Report cannot be addressed to Luminor if any of the points cannot be fulfilled due to reasons beyond the control of the Valuator or valuer.	4. Ataskaita negali būti skirta Luminor, jei ji neatitinka Sutarties reikalavimų dėl priežasčių, kurios nepriklauso nuo Vertintojo ir Vertintojo darbuotojo.
5.The Report cannot be addressed to the Luminor if the Valuator has participated or is participating in the sale/ development process of the property to be valued, or is related to it.	5. Ataskaita negali būti skirta Luminor, jei Vertintojas dalyvavo ar dalyvauja Turto pardavime/ vystyme ar yra su juo susijęs.
6.Possible exceptions must be agreed with Luminor in writing (vertinimas@luminor.lt) before performing the valuation and addressing the Report to Luminor.	6.Galimos išimtys Sutarties punktams derinamos su Luminor, raštu siunčiant užklausą vertinimas@luminor.lt prieš rengiant Ataskaitą, kuri skirta Luminor.