



**NEKILNOJAMOJO TURTO
VERTINIMO ATASKAITA
Nr. KL-23-199**

Vertinimo ataskaitoje yra 25 lapai, priedai: 21 lapas, iš viso: 46 lapai.

Vilniaus skyrius
J. Basanavičiaus g. 53-10
LT- 03109 Vilnius
Tel.: +370 652 86585
El. p.: vilnius@verslavita.lt

Kauno skyrius
Laisvės al. 98-2,
LT-44252 Kaunas
Tel.: +370 652 45816
El. p.: kaunas@verslavita.lt

Klaipėdos skyrius
S. Daukanto g. 2-32,
LT-92124 Klaipėda
Tel.: +370 656 08129
El. p.: klaipeda@verslavita.lt

Šiaulių skyrius
P. Višinskio g. 34-315,
LT-76352 Šiauliai
Tel.: +370 656 08137
El. p.: info@verslavita.lt

Panevėžio skyrius
J. Basanavičiaus g. 4A-1,
LT-35201 Panevėžys
Tel.: +370 650 02131
El. p.: panevezys.verslavita@gmail.com

VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA

VERTINIMO SUTARTIES NUMERIS IR DATA:

Sutartis Nr. KL-23-199, sutarties sudarymo data 2023-06-12.

VERTINIMO UŽSAKOVAS: VšĮ "Kintai Arts", a.k. 133487723; Adresas: Ramioji g. 8, Kintai, LT-99358 Šilutės r., tel. Nr. 8686 34006, el. paštas: kintai.arts@gmail.com; Įmonė įregistruota juridinių asmenų registre.

VERTINAMAS TURTAS IR JO ADRESAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalūs Nr.	Bendras/ *Užstatytas plotas	Vertinamas bendras/ *Užstatytas plotas	Adresas
1.	Žemės sklypas / Kita / Visuomeninės paskirties teritorijos	4400-4420-6648	0,4382 ha	0,2435 ha	Šilutės r. sav., Kintai, Vydūno g. 3
2.	Pastatas – Daržinė / Pagalbinio ūkio / 4I1/ž	8892-7002-8046	*274,00 kv. m	*274,00 kv. m	Šilutės r. sav., Kintai, Vydūno g. 3

VERTINAMO TURTO VALDYMO TEISĖ:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalūs Nr.	Bendras/ *Užstatytas plotas	Vertinamas bendras/ *Užstatytas plotas	Vertinamo turto valdymo teisė ir savininkas
1.	Žemės sklypas / Kita / Visuomeninės paskirties teritorijos	4400-4420-6648	0,4382 ha	0,2435 ha	Nuosavybės teisė savininkas LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555, priklauso visas. Nuomos teisė VšĮ "Kintai Arts", a.k. 133487723, priklauso 0,2435 ha.
2.	Pastatas – Daržinė / Pagalbinio ūkio / 4I1/ž	8892-7002-8046	*274,00 kv. m	*274,00 kv. m	Nuosavybės teisė, savininkas Kintų evangelikų liuteronų parapija, a.k. 192104849, priklauso visas.

VERTINAMO TURTO NUOSAVYBĖS ĮREGISTRAVIMO PAGRINDAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalūs Nr.	Nuosavybės įregistravimo pagrindas
1.	Žemės sklypas / Kita / Visuomeninės paskirties teritorijos	4400-4420-6648	2016-11-07 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 17SK-2139-(14.17.110.).
2.	Pastatas – Daržinė / Pagalbinio ūkio / 4I1/ž	8892-7002-8046	1992-06-22 Miesto (rajono) valdybos potvarkis Nr. 279-v; 1994-01-17 Miesto (rajono) valdybos potvarkis Nr. 30-v; 1995-08-20 Perdavimo - priėmimo aktas.

JURIDINIAI FAKTAI:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalūs Nr.	Juridiniai faktai
1.	Žemės sklypas / Kita / Visuomeninės paskirties teritorijos	4400-4420-6648	Sudaryta nuomos sutartis VšĮ "Kintai Arts", a.k. 133487723 Plotas: 0,2435 ha Terminas: Nuo 2020-01-14 iki 2054-09-25. Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje); Sudaryta panaudos sutartis Kintų evangelikų liuteronų parapija, a.k. 192104849 Plotas: 0,4382 ha Terminas: Iki 2028-01-31.
2.	Pastatas – Daržinė / Pagalbinio ūkio / 4I1/ž	8892-7002-8046	Sudaryta panaudos sutartis VšĮ "Kintai Arts", a.k. 133487723 Terminas: Nuo 2019-09-25 iki 2054-09-25.

VALSTYBĖS IR SAVIVALDYBIŲ ŽEMĖS PATIKĖJIMO TEISĖ:

Valstybinės žemės patikėjimo teisė, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927.

KITOS DAIKTINĖS TEISĖS:

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0824 ha.

ŽYMO:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 0,0179 ha;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 0,0716 ha;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0,038 ha;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 0,0329 ha.

DUOMENYS APIE ĮREGISTRUOTAS TERITORIJAS, KURIOSE TAIKOMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 73 kv. m, nuo 2023-01-04;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 288 kv. m, nuo 2023-01-04;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 164 kv. m, nuo 2023-01-03;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 17 kv. m, nuo 2023-06-09.

DAIKTO REGISTRAVIMAS IR KADASTRO ŽYMO:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalūs Nr.	Daikto registravimas ir kadastro žymos
1.	Žemės sklypas / Kita / Visuomeninės paskirties teritorijos	4400-4420-6648	Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) RASA LOTUŽIENĖ.
2.	Pastatas – Daržinė / Pagalbinio ūkio / 4I1/ž	8892-7002-8046	Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) LINAS ŽASETIS; Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas).

VERTINAMO TURTO REGISTRO NR., KADASTRO NR., NAŠUMO BALAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis	Unikalūs Nr.	Registro Nr.	Žemės sklypo kadastro numeris	Žemės ūkio naudmenų našumo balas
1.	Žemės sklypas / Kita / Visuomeninės paskirties teritorijos	4400-4420-6648	44/2095288	8827/0002:161 Kintų k.v.	30.0

VERTINAMO TURTO, STATYBOS METAI, REGISTRO NR., BAIGTUMAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalūs Nr.	Registro Nr.	Statybos metai	Baigtumas
2.	Pastatas – Daržinė / Pagalbinio ūkio / 4I1/ž	8892-7002-8046	50/142898	1928-1928	100%

Pilnesnė informacija Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose (pridedama prieduose).

VERTINIMO TIKSLAS: Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas užsakovo pageidavimu.

VERTINIMO ATVEJIS: Neprivalomas vertinimas, kai to pageidauja užsakovas.**VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI:**

Vertinimo ataskaitoje turto rinkos vertė suprantama, kaip ji apibrėžia Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme t.y. *kaip apskaičiuota pinigų suma už kurią galėtų būti perduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčių turtą perduoti ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį, po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, jei abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų. (Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 10 punktas, Vilnius)*

Sprendimas dėl tinkamiausio skaičiavimo būdo ar būdų pasirinkimo yra priimamas įvertinus turimus duomenis ir su vertinamu turtu susijusias rinkos aplinkybes. Bet kuris vertinimo metodas ar skaičiavimo būdas turėtų sudaryti galimybę apskaičiuoti rinkos vertę, jeigu vertinimas grindžiamas tinkamai išanalizuotais rinkos duomenimis.

Turto vertintojai, atsižvelgdami į vertinimo atvejį, tikslą, turto tipą, pobūdį, naudojimo paskirtį, rinkos vertei apskaičiuoti, pasirenka *lyginamąjį metodą*.

TURTO APŽIŪRĖJIMO IR VERTINIMO DATA: 2023-06-12.

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalūs Nr.	Bendras/ *Užstatytas plotas	Adresas	Rinkos vertė, €
1.	Žemės sklypas / Kita / Visuomeninės paskirties teritorijos	4400-4420-6648	0,4382 ha	Šilutės r. sav., Kintai, Vydūno g. 3	1 (Nuomos teisė)
2.	Pastatas – Daržinė / Pagalbinio ūkio / 4I1/ž	8892-7002-8046	*274,00 kv. m	Šilutės r. sav., Kintai, Vydūno g. 3	5.749
Viso:					5.750

Pastabos:

- Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.
- Visas objektas gali būti parduodamas tik kaip nedaloma visuma. Vertės tarp žemės sklypo ir pastato paskirstytos sąlyginai hipotekos lakštų pildymui.
- Žemės sklypo nuomos teisė yra vertinama 1 Eur.
- Dėl geopolitinės situacijos grėsmių atsiranda nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty).

Vertinamo turto, esančio adresu Šilutės r. sav., Kintai, Vydūno g. 3, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2023-06-12), apskaičiuota lyginamuoju metodu yra 5.750 € (penki tūkstančiai septyni šimtai penkiasdešimt eurų).

Vertinimo ataskaitos santrauka be turto vertinimo ataskaitos negalioja.

Konkreiti sandorio suma rinkoje gali priklausyti nuo daugelio specifinių vertintojų nenagrinėtų sandorio sąlygų ir aplinkybių, taip pat rinkos konjunktūros pasikeitimų ir rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkejo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo ypatingų pirkejo lūkesčių, verslo planų ar kitų vertintojams vertinimo metu nežinomų aplinkybių.

Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprata kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkejas privalo sumokėti, galutinė kaina paprastai nustatoma nepriklausomų derybų metu tarp suinteresuotų šalių.

Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.

Turto vertintoja

Rasa Svirkienė

Klaipėdos regiono vadovas

Gintaras Garuolis