



**NEKILNOJAMOJO TURTO
VERTINIMO ATASKAITA
Nr. KL-23-159**

Vertinimo ataskaitoje yra 22 lapai, priedai: 17 lapų, iš viso: 39 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

TURINYS

Titulinis lapas

Turinys

VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA

1. BENDROJI DALIS

- 1.1. Vertinimo užsakovas ir užduotis
- 1.2. Turto vertintojai ir įgalioti asmenys
- 1.3. Vertinimo objekto apžiūrėjimo ir vertinimo ataskaitos surašymo datos
- 1.4. Vertinamo turto teisinis režimas
- 1.5. Vertinimo metodai
- 1.6. Sąvokos ir apibrėžimai, naudoti vertinant turtą
- 1.7. Informaciniai šaltiniai
- 1.8. Vertintojų atsakomybės ribos ir prielaidos
- 1.9. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta

2. NEKILNOJAMO TURTO APRAŠYMAS

- 2.1. Vietovės aprašymas
- 2.2. Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas
- 2.3. Išvados dėl vertinamo turto buvimo vietos
- 2.4. Vertinamo turto aprašymas - individualūs požymiai

3. RINKOS KONJUNKTŪRA

- 3.1. Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos
- 3.2. Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga
- 3.3. Pasiūlos analizė

4. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

- 4.1. Turto vertės nustatymo principai
- 4.2. Taikomi vertinimo metodai ir priežastys
- 4.3. Netaikomi vertinimo metodai ir priežastys
- 4.4. Lyginamojo metodo formulės ir skaičiavimų sekos
- 4.4.1. Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimų eiga, seka ir skaičiavimas

5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

PRIEDAI

Vertinamo turto apžiūros aktas

Fotofiksacija

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas

Kadastrinių matavimų byla

Draudimo polisas

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę versti asmenų sąrašą pažymėjimas

Pastaba: Prie vertinimo ataskaitos pridedama elektroniniu būdu iš VĮ „Registruų centras“ gauta ar užsakovo pateikta nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo informacija, bei kita vertinimui reikalinga informacija ir dokumentacija, susijusi su vertinamu turtu, neprieštaraujant užsakovui ir savininkui.

VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA**VERTINIMO SUTARTIES NUMERIS IR DATA:**

Sutartis Nr. KL-23-159, sutarties sudarymo data 2023-05-12.

VERTINIMO UŽSAKOVAS: Šilutės rajono savivaldybė, į.k. 188723322; Adresas: Dariaus ir Girėno g. 1, LT-99133 Šilutė; Įmonė įregistruota juridinių asmenų registre.

VERTINAMAS TURTAS IR JO ADRESAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Užstatytas plotas	Adresas
1.	Pastatas - Ūkinis pastatas 4I1p / Pagalbinio ūkio	4400-4092-3893	101,00 kv. m	Šilutė, Tilžės g. 29

VERTINAMO TURTO VALDYMO TEISĖ:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Užstatytas plotas	Vertinamo turto valdymo teisė ir savininkas
1.	Pastatas - Ūkinis pastatas 4I1p / Pagalbinio ūkio	4400-4092-3893	101,00 kv. m	Nuosavybės teisė, savininkas Šilutės rajono savivaldybė, į.k. 111102445, priklauso visas.

VERTINAMO TURTO NUOSAVYBĖS ĮREGISTRAVIMO PAGRINDAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Nuosavybės įregistravimo pagrindas
1.	Pastatas - Ūkinis pastatas 4I1p / Pagalbinio ūkio	4400-4092-3893	2016-10-26 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (9.4)-378S.

DAIKTO REGISTRAVIMAS IR KADASTRO ŽYMO:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Daikto registravimas ir kadastro žymos
1.	Pastatas - Ūkinis pastatas 4I1p / Pagalbinio ūkio	4400-4092-3893	Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) RIMA SURBLIENĖ.

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

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Registro Nr.	Statybos metai	Baigtumas
1.	Pastatas - Ūkinis pastatas 4I1p / Pagalbinio ūkio	4400-4092-3893	50/128574	1986-1986	100%

Pilnesnė informacija Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše (pridedamas prieduose).

VERTINIMO TIKSLAS: Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas šio turto nuosavybės teisės perdavimo tikslu.

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: 2023-05-12.

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Užstatytas plotas	Adresas	Rinkos vertė, €
1.	Pastatas - Ūkinis pastatas 4I1p / Pagalbinio ūkio	4400-4092-3893	101,00 kv. m	Šilutė, Tilžės g. 29	4.140

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.
- Dėl geopolitinės situacijos grėsmių atsiranda nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty).

Vertinamo turto, esančio adresu Šilutė, Tilžės g. 29, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2023-05-12), apskaičiuota lyginamuoju metodu yra 4.140 € (keturi tūkstančiai vienas šimtas keturiasdešimt eurų).

Vertinimo ataskaitos santrauka be turto vertinimo ataskaitos negalioja.

Konkrety 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 pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo ypatingų pirkėjo lūkesčių, verslo planų ar kitų vertintojams vertinimo metu nežinomų aplinkybių.

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

Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.

Turto vertintoja

Rasa Svirkiene

Klaipėdos regiono vadovas

Gintaras Garuolis