



NEKILNOJAMOJO TURTO

VERTINIMO ATASKAITA

Nr. KL-26-062

Vertinimo ataskaitoje yra 28 lapai, priedai: 33 lapai, iš viso: 61 lapas.

Vilniaus skyrius

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

Kauno skyrius

Savanorių pr. 375,
LT-49360 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.lt

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 priešastys
- 4.3. Netaikomi vertinimo metodai ir priešastys
- 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

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas

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-26-062, sutarties sudarymo data 2026-02-11.

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.	Vertinamas užstatytas plotas/Užstatytas plotas	Adresas
1.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 5I1ž	8889-0003-5130	28,67 kv.m/ 61,00 kv.m/ 47/100 dalis	Šilutės r. sav., Saugų sen., Saugų k., Tilžės g. 18
2.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 6I1p	8889-0003-5141	17,64 kv.m/ 28,00 kv.m/ 63/100 dalis	Šilutės r. sav., Saugų sen., Saugų k., Tilžės g. 18

VERTINAMO TURTO VALDYMO TEISĖ:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Vertinamas užstatytas plotas/Užstatytas plotas	Vertinamo turto valdymo teisė ir savininkas
1.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 5I1ž	8889-0003-5130	28,67 kv.m/ 61,00 kv.m/ 47/100 dalis	Nuosavybės teisė savininkas Šilutės rajono savivaldybė, į.k. 111102445, priklauso 47/100 dalis.
2.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 6I1p	8889-0003-5141	17,64 kv.m/ 28,00 kv.m/ 63/100 dalis	Nuosavybės teisė savininkas Šilutės rajono savivaldybė, į.k. 111102445, priklauso 63/100 dalis.

VERTINAMO TURTO NUOSAVYBĖS ĮREGISTRAVIMO PAGRINDAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Nuosavybės įregistravimo pagrindas
1.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 5I1ž	8889-0003-5130	47/100 dalis 2005-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1284; 2005-12-16 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. R5-(9.40)-684/AN-10; 2020-11-13 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. R3-(4.1.11)-5364.
2.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 6I1p	8889-0003-5141	63/100 dalis 2005-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1284; 2005-12-16 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. R5-(9.40)-684/AN-10.

VERTINAMO TURTO REGISTRAVIMAS IR KADASTRO ŽYMAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Daikto registravimas ir kadastro žymos
1.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 511ž	8889-0003-5130	Rekonstrukcija (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) HENRIKAS KELNERIS.
2.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 611p	8889-0003-5141	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) HENRIKAS KELNERIS; Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas).

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

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Registro Nr.	Statybos (rekonstrukcijos) metai	Baigtumas
1.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 511ž	8889-0003-5130	88/21515	1963-1963 (2003)	100%
2.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 611p	8889-0003-5141	88/21515	1963-1963	100%

REGISTRO PASTABOS IR NUORODOS: Buvęs adresas: Šilutės r., Saugų k., Tilžės g. 10.

Pilnesnė informacija Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė(-uose) (pridedama prieduose).

VERTINIMO TIKSLAS: Turto rinkos vertės nustatymas, nuosavybės perleidimo tikslu.

VERTINIMO ATVEJIS: Neprivalomas vertinimas, kai to pageidauja užsakovas.

VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI:

Vertinimo ataskaitoje turto rinkos vertė suprantama, kaip ji apibrėžta 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 rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui. Turto geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimui gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą. *(Tarptautiniai vertinimo standartai)*

Vertinamo turto geriausias panaudojimas – pagalbinio ūkio, sandėliavimo, kitų pagalbinių paskirties objektas.

TURTO APŽIŪRĖJIMO DATA: 2026-02-27.

TURTO VERTINIMO DATA: 2026-02-27.

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Vertinamas užstatytas plotas/Užstatytas plotas	Rinkos vertė, €
1.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 5IIž	8889-0003-5130	28,67 kv.m/61,00 kv.m/ 47/100 dalis	230
2.	Pastatas - Sandėlis/ Pagalbinio ūkio/ 6IIp	8889-0003-5141	17,64 kv.m/28,00 kv.m/ 63/100 dalis	190
Iš viso:				420

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.
- Vertinamas turtas nesudaro užbaigtos visumos, gali būti parduodamas atskirais turtiniais vienetais.
- Naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka nėra nustatyta.
- Dėl geopolitinės situacijos grėsmių atsiranda nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty).

Viso vertinamo turto, esančio adresu Šilutės r. sav., Saugų sen., Saugų k., Tilžės g. 18, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2026-02-27), apskaičiuota lyginamuoju metodu yra 420 € (keturi šimtai dvidešimt eurų).

Vertinimo ataskaitos santrauka be turto vertinimo ataskaitos negalioja.

Konkreti 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 Svirkienė

Klaipėdos regiono vadovas

Gintaras Garuolis