



**BUTO SU ŪKINIAIS PASTATAIS
VERTINIMO ATASKAITA
Nr. KL-26-138**

Vertinimo ataskaitoje yra 30 lapų, priedai: 24 lapai, iš viso: 54 lapai.

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 įgaliojimai
- 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
- 4.5. Verčių sąlyginis paskirstymas

5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

PRIEDAI

Vertinamo turto apžiūros aktas

Fotofiksacija

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai

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 „Registru centras“ gauta ar užsakovo pateikta nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašų 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-26-138, sutarties sudarymo data 2026-04-09.

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/ Bendras (Užstatytas) plotas	Adresas
1.	Butas/Patalpa - Butas/ Gyvenamųjų (butų)	4400-0654-0918:4852	55,40 kv.m visas	Šilutės r. sav., Saugų sen., Aisėnų k., Aisės g. 12-1
2.	Pastatas - Tvartas/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	8897-1011-3028	(21,875 kv.m)/ (175,00 kv.m) 1/8 dalis	Šilutės r. sav., Saugų sen., Aisėnų k., Aisės g. 12
3.	Pastatas - Malkinė/ Pagalbinio ūkio/ 3I1p	8897-1011-3039	(7,125 kv.m)/ (57,00 kv. m) 1/8 dalis	Šilutės r. sav., Saugų sen., Aisėnų k., Aisės g. 12

VERTINAMO TURTO VALDYMO TEISĖ:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Vertinamas/ Bendras (Užstatytas) plotas	Vertinamos turto dalies valdymo teisė ir savininkas
1.	Butas/Patalpa - Butas/ Gyvenamųjų (butų)	4400-0654-0918:4852	55,40 kv.m visas	Nuosavybės teisė, savininkas Šilutės rajono savivaldybė, į.k. 111102445, priklauso visas.
2.	Pastatas - Tvartas/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	8897-1011-3028	(21,875 kv.m)/ (175,00 kv.m) 1/8 dalis	Nuosavybės teisė savininkas Šilutės rajono savivaldybė, į.k. 111102445, priklauso 1/8 dalis.
3.	Pastatas - Malkinė/ Pagalbinio ūkio/ 3I1p	8897-1011-3039	(7,125 kv.m)/ (57,00 kv. m) 1/8 dalis	Nuosavybės teisė savininkas Šilutės rajono savivaldybė, į.k. 111102445, priklauso 1/8 dalis.

VERTINAMO TURTO NUOSAVYBĖS ĮREGISTRAVIMO PAGRINDAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Nuosavybės įregistravimo pagrindas
1.	Butas/Patalpa - Butas/ Gyvenamųjų (butų)	4400-0654-0918:4852	2017-07-26 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (48-1)-473Š; 2017-08-09 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. R3-(4.1.11.)-5557.
2.	Pastatas - Tvartas/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	8897-1011-3028	1/8 dalis 2017-07-26 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (48-1)-473Š.
3.	Pastatas - Malkinė/ Pagalbinio ūkio/ 3I1p	8897-1011-3039	1/8 dalis 2017-07-26 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (48-1)-473Š.

VERTINAMO TURTO REGISTRAVIMAS IR KADASTRO ŽYMAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Daikto registravimas ir kadastro žymos
1.	Butas/Patalpa - Butas/ Gyvenamųjų (butų)	4400-0654-0918:4852	Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) RIMA SURBLIENĖ.
2.	Pastatas - Tvartas/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	8897-1011-3028	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) ADELĖ BUDRECKIENĖ; Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas).
3.	Pastatas - Malkinė/ Pagalbinio ūkio/ 3I1p	8897-1011-3039	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) ADELĖ BUDRECKIENĖ; Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas).

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

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Registro Nr.	Statybos metai	Baigtumas
1.	Butas/Patalpa - Butas/ Gyvenamųjų (butų)	4400-0654-0918:4852	44/443423	1972-1972	100%
2.	Pastatas - Tvartas/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	8897-1011-3028	50/138859	1972-1972	100%
3.	Pastatas - Malkinė/ Pagalbinio ūkio/ 3I1p	8897-1011-3039	50/138859	1972-1972	100%

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 APŽIŪRĖJIMO DATA: 2026-04-09.

TURTO VERTINIMO DATA: 2026-04-09.

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Vertinamas/ Bendras (Užstatytas) plotas	Rinkos vertė, €
1.	Butas/Patalpa - Butas/ Gyvenamųjų (butų)	4400-0654-0918:4852	55,40 kv.m visas	5.370
2.	Pastatas - Tvartas/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	8897-1011-3028	(21,875 kv.m)/ (175,00 kv.m) 1/8 dalis	770
3.	Pastatas - Malkinė/ Pagalbinio ūkio/ 3I1p	8897-1011-3039	(7,125 kv.m)/ (57,00 kv. m) 1/8 dalis	260
Iš viso:				6.400

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 (Butas/Patalpa - Butas unikalus Nr. 4400-0654-0918:4852 (visas), Pastatas - Tvartas unikalus Nr. 8897-1011-3028 (1/8 dalis), Pastatas - Malkinė unikalus Nr. 8897-1011-3039 (1/8 dalis)) sudaro užbaigtą visumą. Šis turtas vertinamas kaip nedaloma visuma.
- Dėl geopolitinės situacijos grėsmių atsiranda nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty).

Vertinamo turto, esančio adresu Šilutės r. sav., Saugų sen., Aisėnų k., Aisės g. 12-1 ir Šilutės r. sav., Saugų sen., Aisėnų k., Aisės g. 12, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2026-04-09), apskaičiuota lyginamuoju metodu yra 6.400 € (Šeši tūkstančiai keturi šimtai eurų).

Vertinimo ataskaitos santrauka be turto vertinimo ataskaitos negalioja.

Konkreči 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 suprata kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti, galutinė kaina paprastai nustatoma nepriklausomų derybų metu tarp suinteresuotų šalių.

Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.

Nekilnojamojo turto vertintoja



Rasa Svirkienė

Klaipėdos regiono vadovas



Gintaras Garuolis