



**NEKILNOJAMOJO TURTO
VERTINIMO ATASKAITA**

Nr. KL-25-446

Vertinimo ataskaitoje yra 25 lapai, priedai: 16 lapų, iš viso: 41 lapas.

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.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 turta

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

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 išrašo informacija, bei kita vertinimui reikalinga informacija ir dokumentacija, susijusi su vertinamu turtu, neprieštaraujanti užsakovui ir savininkui.

VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA

VERTINIMO SUTARTIES NUMERIS IR DATA:

Sutartis Nr. KL-25-446, sutarties sudarymo data 2025-11-21.

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.	Pastatas - Ūkinis pastatas/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	4400-0527-9934	(24,00 kv. m)/ (80,00 kv. m)	Šilutė, Rusnės g. 10

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.	Pastatas - Ūkinis pastatas/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	4400-0527-9934	(24,00 kv. m)/ (80,00 kv. m)	Nuosavybės teisė savininkas Šilutės rajono savivaldybė, į.k. 111102445, priklauso 30/100 dalis.

VERTINAMO TURTO NUOSAVYBĖS ĮREGISTRAVIMO PAGRINDAS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Nuosavybės įregistravimo pagrindas
1.	Pastatas - Ūkinis pastatas/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	4400-0527-9934	30/100 dalis 2006-01-06 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. AN-4.

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/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	4400-0527-9934	50/128812	1910-1910	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 rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausia 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: 2025-11-21.

TURTO VERTINIMO DATA: 2025-11-21.

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:

Eil. Nr.	Pavadinimas/ Naudojimo paskirtis/ Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Vertinamas/ Bendras (Užstatytas) plotas	Rinkos vertė, €
1.	Pastatas - Ūkinis pastatas/ Pagalbinio ūkio/ 2I1p	4400-0527-9934	(24,00 kv. m)/ (80,00 kv. m)	580

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 (Pastatas - Ūkinis pastatas unikalus Nr. 4400-0527-9934 (30/100 dalis)) sudaro užbaigtą visumą. Šis turtas vertinamas kaip nedaloma visuma.
- Dėl geopolitinės situacijos grėsmių atsiranda nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty).

Viso vertinamo turto, esančio adresu Šilutė, Rusnės g. 10, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2025-11-21), apskaičiuota lyginamuoju metodu yra 580 € (Penki šimtai aštuoniasdešimt 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 konjunkčūros 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