



**AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO TARNYBA
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS**

Kauno technologijos universitetui
Donelaičio g. 73
44249 Kaunas

2016-10-10 Nr. (1.15)D2- 3604

Siunčiama registruotu laišku ir el. paštu gediminas.kasilauskas@ktu.lt

Gintautui Tamašauskui

Pašilės g. 57-6

51312 Kaunas

Siunčiama registruotu laišku ir el. paštu gintautas@latmas.lt

UAB „Latmas“

Vasario 16-osios g. 6-6

44250 Kaunas

Siunčiama registruotu laišku ir el. paštu info@latmas.lt

DĖL IŠVADŲ PATEIKIMO

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – **Tarnyba**), atsižvelgdama į Kauno technologijos universiteto paklausimą įvertinti uždarnosios akcinės bendrovės „Latmas“ vardu parengtų Turto vertinimo ataskaitos Nr. 01-15-623, Turto vertinimo ataskaitos Nr. 01-15-624, Turto vertinimo ataskaitos Nr. 01-15-625, Turto vertinimo ataskaitos Nr. 01-15-626, Turto vertinimo ataskaitos Nr. 01-15-627, Turto vertinimo ataskaitos Nr. 01-15-622 (toliau – **Ataskaitos**) atitiktį Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (toliau – **Įstatymas**) reikalavimams, parengė išvadas dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams.

Tarnyba, vadovaudamasi Paklausimų dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams nagrinėjimo taisyklių, patvirtintų Tarnybos direktoriaus 2016-09-05 įsakymu Nr. V1-349 „Dėl paklausimų dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams nagrinėjimo taisyklių patvirtinimo“, 14 punktu, teikia Tarnybos 2016-10-07 išvadų Nr. T-40(16)-I; T-41(16)-I; T-42(16)-I; T-43(16)-I; T-44(16)-I, T-45(16)-I kopijas.

PRIDEDAMA. 49 lapai.

Direktoriaus pavaduotojas


Remigijus Rekerta

I. Galinauskienė, tel. (8 5) 212 5464, el. p. Indre.Galinauskiene@avnt.lt

Biudžetinė įstaiga, Ukmergės g. 222, 07157 Vilnius, tel. (8 – 5) 212 5464, faks. (8 – 5) 262 0782,
el. p. info@avnt.lt, <http://www.avnt.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, įstaigos kodas 304457094

KOPIJA TIKRA
AVNT Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas



**AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS**

PATIKRINIMO IŠVADA

2016-10-07 Nr. T-40(16)-I
Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Gintautas Tamašauskas
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Latmas“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Turto vertinimo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	01-15-622
Vertinamo turto pavadinimas:	Pastatas-universitetas, u. n. 1988-8000-5015, kiti inžineriniai statiniai (aikštelė), u. n. 4400-2343-2468, esantys Gedimino g. 43, Kaune
Vertė:	Rinkos vertė – 425 000 EUR
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika, patikėtinis – Kauno technologijos universitetas
Vertinimo užsakovas:	Kauno technologijos universitetas
Vertinimo atvejis:	Kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2015-11-02
Turto apžiūros data:	2015-09-08
Ataskaitos surašymo data:	2015-11-05
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis ir pajamų metodai
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Lyginamasis metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

Taip (Pastabos)

KOPIJA TIKRA
2017-09-31
2017 Turto valdymo grupė
Grupės vadovas:
Gediminas Kaslauskas

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

Taip (Pastabos)

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

Taip (Pastabos)

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

Taip (Pastabos)

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip (Pastabos)

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

Taip (Pastabos)

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip (Pastabos)

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į Įšorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

Taip (Pastabos)

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys.).

Taip (Pastabos)

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip (Pastabos)

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str. 2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

Taip (Pastabos)

KTU Turtų valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas
2017-01-31

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip (Pastabos)

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip (Pastabos)

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu (Pastabos)

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

Taip (Pastabos)

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu (Pastabos)

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

Taip (Pastabos)

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

Taip (Pastabos)

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

2017-09-30
KTU Tirda valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kaslauskas

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu | (Pastabos)

6.4. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

Taip | (Pastabos)

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip | (Pastabos)

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).
(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip | (Pastabos)

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

Taip | (Pastabos)

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip | (Pastabos)

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip | (Pastabos)

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekanti kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

Taip | (Pastabos)

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

Taip | (Pastabos)

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

Taip | (Pastabos)

KOPIJAVIMAS
2017-01-31

KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktualu (Pastabos)

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

Taip (Pastabos)

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

Taip (Pastabos)

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

Taip (Pastabos)

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

Taip (Pastabos)

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

Taip (Pastabos)

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

Taip (Pastabos)

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

Taip (Pastabos)

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

Taip (Pastabos)

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praityje)).

Taip (Pastabos)

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

KOPIJA TIKRA
2017-01-24
KTU turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Taip	(Pastabos)
------	------------

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

11.1. Lyginamuoju metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 56 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.2. Ataskaitoje lyginamasis metodas pritaikytas laikantis jo esmės – vertinamas turtas lygintas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos Vertintojui (Metodikos 57 p.) arba naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, kai nėra informacijos apie sandorių kainas (Metodikos 61 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

2017-01-31
Gediminas Kaslauskas

11.3. Ataskaitoje nurodytos analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.2 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4. Kai yra informacijos apie rinkoje įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokios informacijos nėra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.4.1. remtasi ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusiais analogiško arba panašaus turto sandorių kainomis, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusių sandorius (Metodikos 58.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.2. įvertinti skirtumai tarp vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas (Metodikos 58.2 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.3. padarytos atitinkamos sandorių kainų pataisos *(jeigu pataisos būtinos)* (Metodikos 58.2 p.);

(neaktuali, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.4. Ataskaitoje nurodytos padarytų sandorių kainų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.3 p.)

(neaktuali, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.5. darant analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, taikyti kiekybiniai ir (arba) kokybiniai skaičiavimo modeliai (Metodikos 60 p.);

(neaktuali, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

KUPA
2017-01-31
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktuali, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktuali, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.8. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

13. Išvada dėl vertės

13.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

KOPIJA TIKRA
2017-01-31
Turtinio valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

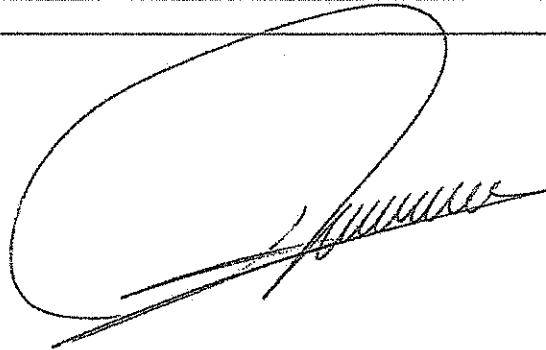
13.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

13.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

Direktoriaus pavaduotojas



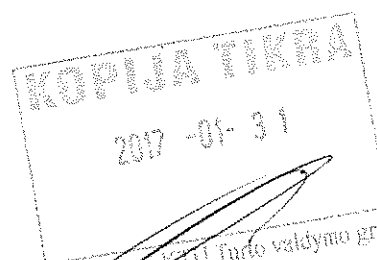
Remigijus Rekerta

Vyriausioji specialistė

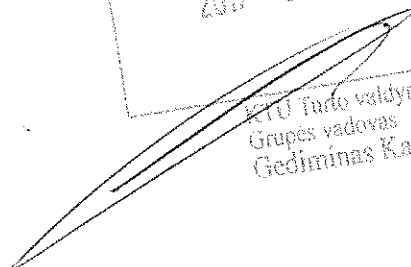
Indrė Salinauskienė
2016-10-07

Vertinimo kokybės patikrinimų
skyriaus vedėja

Gintarė Sabonienė
2016-10-07



KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas





**AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS**

PATIKRINIMO IŠVADA

2016-10-07 Nr. T-41(16)-I
Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Gintautas Tamašauskas
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Latmas“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Turto vertinimo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	01-15-623
Vertinamo turto pavadinimas:	Pastatas-universitetas, u. n. 4400-0696-6409; ūkinis pastatas, u. n. 1993-6014-7020; ūkinis pastatas, u. n. 1993-6014-7020; ūkinis pastatas, u. n. 1993-614-7031; ūkinis pastatas, u. n. 1993-6014-7042; kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštelė, tvora), u. n. 1993-6014-7053, esantys Kęstučio 8, Kaunas
Vertė:	Rinkos vertė – 523 000 EUR
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika, patikėtinis – Kauno technologijos universitetas
Vertinimo užsakovas:	Kauno technologijos universitetas
Vertinimo atvejis:	Kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2015-11-02
Turto apžiūros data:	2015-09-08
Ataskaitos surašymo data:	2015-11-05
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis ir pajamų metodai
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Lyginamasis metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

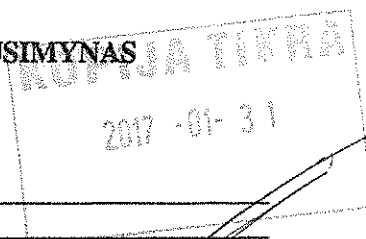
Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

Taip (Pastabos)



KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas:
Gediminas Kasilanskas

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

Taip (Pastabos)

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

Taip (Pastabos)

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

Taip (Pastabos)

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip (Pastabos)

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

Taip (Pastabos)

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip (Pastabos)

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

Taip (Pastabos)

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys.).

Taip (Pastabos)

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip (Pastabos)

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str. 2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

Taip (Pastabos)

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje

KOPILIAI
2017-01-31
KJŲ Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip (Pastabos)

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip (Pastabos)

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaitą parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu (Pastabos)

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

Taip (Pastabos)

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu (Pastabos)

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

Taip (Pastabos)

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

Taip (Pastabos)

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu (Pastabos)

6.4. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.)

KOPIJA TIKRA

KTU-Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

Taip	(Pastabos)
------	------------

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).
(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praityje) – Metodikos 31.1 p.: esant šioms atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktualu	(Pastabos)
-----------	------------

KOPIJA TIKRA
2017-01-31
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktą)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praityje)).

Taip	(Pastabos)
------	------------

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

2017-01-31
KLE Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Taip (Pastabos)

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

Taip (Pastabos)

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip (Pastabos)

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip (Pastabos)

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

Taip (Pastabos)

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

Taip (Pastabos)

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

Taip (Pastabos)

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai; jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

11.1. Lyginamuoju metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 56 p.).

Taip (Pastabos)

11.2. Ataskaitoje lyginamasis metodas pritaikytas laikantis jo esmės – vertinamas turtas lygintas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos Vertintojui (Metodikos 57 p.) arba naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, kai nėra informacijos apie sandorių kainas (Metodikos 61 p.);

Taip (Pastabos)

11.3. Ataskaitoje nurodytos analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.2 p.);

Taip (Pastabos)

11.4. Kai yra informacijos apie rinkoje įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokios informacijos nėra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.4.1. remtasi ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusiais analogiško arba panašaus turto sandorių kainomis, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis įvykusių sandorių (Metodikos 58.1 p.);

KOPIJA TIKRA

KU Turtų valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

Taip	(Pastabos)
11.4.2. įvertinti skirtumai tarp vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas (Metodikos 58.2 p.);	
Taip	(Pastabos)
11.4.3. padarytos atitinkamos sandorių kainų pataisos (jeigu pataisos būtinos) (Metodikos 58.2 p.); (neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);	
Taip	(Pastabos)
11.4.4. Ataskaitoje nurodytos padarytų sandorių kainų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.3 p.) (neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);	
Taip	(Pastabos)
11.4.5. darant analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, taikyti kiekybiniai ir (arba) kokybiniai skaičiavimo modeliai (Metodikos 60 p.); (neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);	
Taip	(Pastabos)

12. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).	
Taip	(Pastabos)
12.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).	
Taip	(Pastabos)
12.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.); (diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).	
Taip	(Pastabos)
12.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);	
Taip	(Pastabos)
12.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));	

2017-01-31

UAB "Turto valdymo grupė"
Grupės vadovas
Gediminas Kasišauskas

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktualu, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktualu, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.8. grynųjų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

13. Išvada dėl vertės

13.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

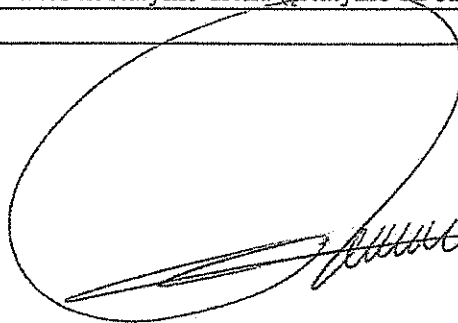
13.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

13.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------


Direktoriaus pavaduotojas



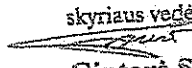
Remigijus Rekerta

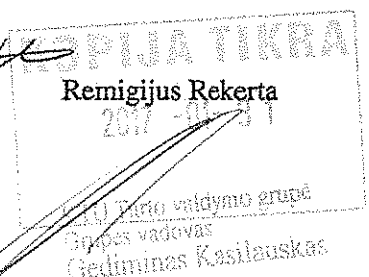
2016-10-07

Vyriausioji specialistė


Indrė Gulbinauskienė
2016-10-07

Vertinimo kokybės patikrinimų
skyriaus vedėja


Gintarė Sabonienė
2016-10-07





**AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS**

PATIKRINIMO IŠVADA

2016-10-07 Nr. T-42(16)-I
Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Gintautas Tamašauskas
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Latmas“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Turto vertinimo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	01-15-624
Vertinamo turto pavadinimas:	Negyvenamosios patalpos, u. n. 1993-0031-3017:0005, esančios Laisvės al. 55, Kaune
Vertė:	Rinkos vertė – 816 000 EUR
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika, patikėtinis – Kauno technologijos universitetas
Vertinimo užsakovas:	Kauno technologijos universitetas
Vertinimo atvejis:	Kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2015-11-02
Turto apžiūros data:	2015-09-08
Ataskaitos surašymo data:	2015-11-05
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis ir pajamų metodai
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Lyginamasis metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

Taip (Pastabos)

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

Taip (Pastabos)

KOPIJA
2016-10-31
Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kaslauskas

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

Taip	(Pastabos)
------	------------

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

Taip	(Pastabos)
------	------------

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str. 2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

Taip	(Pastabos)
------	------------

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

KOPIJA TIKRA

2017-07-01

KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kostauskas

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu	(Pastabos)
-----------	------------

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

Taip	(Pastabos)
------	------------

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu	(Pastabos)
-----------	------------

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu	(Pastabos)
-----------	------------

6.4. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7. Turtas

2022-01-31
KTP-2020 valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasiliauskas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).
(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktualu	(Pastabos)
-----------	------------

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

KOPIJA
2017-05-17

KTU Turto vertinimo grupė
Grupės vadovas:
Gediminas Kaslauskas

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

Taip (Pastabos)

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

Taip (Pastabos)

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

Taip (Pastabos)

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

Taip (Pastabos)

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

Taip (Pastabos)

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

Taip (Pastabos)

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

Taip (Pastabos)

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Taip (Pastabos)

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

Taip (Pastabos)

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

Taip (Pastabos)

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktuali, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Taip (Pastabos)

KOPIJŲ TIKRA
2017-01-27
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai; jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

11.1. Lyginamuoju metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 56 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.2. Ataskaitoje lyginamasis metodas pritaikytas laikantis jo esmės – vertinamas turtas lygintas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos Vertintojui (Metodikos 57 p.) arba naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, kai nėra informacijos apie sandorių kainas (Metodikos 61 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.3. Ataskaitoje nurodytos analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.2 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4. Kai yra informacijos apie rinkoje įvykusius analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokios informacijos nėra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.4.1. remtasi ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusiais analogiško arba panašaus turto sandorių kainomis, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius (Metodikos 58.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.2. įvertinti skirtumai tarp vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas (Metodikos 58.2 p.);

2017-01-31

KTO Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Rimantas Kasinauskas

Taip	(Pastabos)
11.4.3. padarytos atitinkamos sandorių kainų pataisos (jeigu pataisos būtinos) (Metodikos 58.2 p.); (neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);	
Taip	(Pastabos)
11.4.4. Ataskaitoje nurodytos padarytų sandorių kainų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.3 p.) (neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);	
Taip	(Pastabos)
11.4.5. darant analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, taikyti kiekybiniai ir (arba) kokybiniai skaičiavimo modeliai (Metodikos 60 p.); (neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);	
Taip	(Pastabos)

12. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).	
Taip	(Pastabos)
12.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).	
Taip	(Pastabos)
12.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.); (diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).	
Taip	(Pastabos)
12.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);	
Taip	(Pastabos)
12.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));	
Taip	(Pastabos)

KOPIJA TIKRA
2017-07-31
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasileuskas

12.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktuali, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Taip (Pastabos)

12.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktuali, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Taip (Pastabos)

12.8. grynųjų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);

Taip (Pastabos)

12.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);

Taip (Pastabos)

12.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

Taip (Pastabos)

13. Išvada dėl vertės

13.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

Taip (Pastabos)

13.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

Taip (Pastabos)

13.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip (Pastabos)

Direktoriaus pavaduotojas

Remigijus Rekerta

KOPIJA
2017-01-31

KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

Vyriausioji specialistė

Indrė Galinskienė

2016-10-07

Vertinimo kokybės patikrinimų
skyriaus vedėja

Gintarė Sabonienė

2016-10-07



**AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS**

PATIKRINIMO IŠVADA

2016-10-07 Nr. T-43(16)-I
Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Gintautas Tamašauskas
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Latmas“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Turto vertinimo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	01-15-625
Vertinamo turto pavadinimas:	Pastatas-mokslo įstaiga, u. n. 1993-4011-2014; Laboratorija, u. n. 1993-4011-2025; Pastatas-mokslo įstaiga, u. n. 1993-4011-2080; Garažas, u. n. 1993-4011-2103; Garažas, u. n. 1193-4011-2058; Sandėlis, u. n. 1993-4011-2180; Kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštelė, tvora), u. n. 1993-4011-2190, esantys Kęstučio g. 27, Kaune
Vertė:	Rinkos vertė – 1 578 000 EUR
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika, patikėtinis – Kauno technologijos universitetas
Vertinimo užsakovas:	Kauno technologijos universitetas
Vertinimo atvejis:	Kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2015-11-02
Turto apžiūros data:	2015-09-08
Ataskaitos surašymo data:	2015-11-05
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis ir pajamų metodai
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Lyginamasis metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

KOPIJA TIKRA
2017-05-24
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

Taip (Pastabos)

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

Taip (Pastabos)

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

Taip (Pastabos)

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

Taip (Pastabos)

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip (Pastabos)

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktuali, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

Taip (Pastabos)

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip (Pastabos)

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktuali, kai: 1) Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

Taip (Pastabos)

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktuali, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys.).

Taip (Pastabos)

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip (Pastabos)

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str. 2 p.):

KOPILIA TIKRINIMAS
2017-04-31
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

Taip (Pastabos)

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip (Pastabos)

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip (Pastabos)

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu (Pastabos)

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

Taip (Pastabos)

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu (Pastabos)

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

Taip (Pastabos)

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

Taip (Pastabos)

KOPILIA TIKSLA
2023-01-31
UAB "Turiu teikimo grupė"
Grupės vadovas
Gediminas Kaslauskas

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu	(Pastabos)
-----------	------------

6.4. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praėjusį) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

Taip	(Pastabos)
------	------------

KOPIJĄ TIKRA
2017-01-01
Kito grupės vadovų grupės
Grupės vadovas
Jediminas Kasilauskas

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktualu | (Pastabos)

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

Taip | (Pastabos)

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

Taip | (Pastabos)

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

Taip | (Pastabos)

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

Taip | (Pastabos)

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

Taip | (Pastabos)

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

Taip | (Pastabos)

8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

Taip | (Pastabos)

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

Taip | (Pastabos)

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praityje)).

Taip | (Pastabos)

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

KOPIJA TIESIA
2017-01-31
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

Taip	(Pastabos)
9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);	
Taip	(Pastabos)
9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.) (neaktuali, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).	
Taip	(Pastabos)

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

11.1. Lyginamuoju metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 56 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.2. Ataskaitoje lyginamasis metodas pritaikytas laikantis jo esmės – vertinamas turtas lygintas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos Vertintojui (Metodikos 57 p.) arba naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, kai nėra informacijos apie sandorių kainas (Metodikos 61 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.3. Ataskaitoje nurodytos analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.2 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

2017-01-31
RSTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

11.4. Kai yra informacijos apie rinkoje įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokios informacijos nėra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.4.1. remtasi ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusiais analogiško arba panašaus turto sandorių kainomis, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusių sandorius (Metodikos 58.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.2. įvertinti skirtumai tarp vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas (Metodikos 58.2 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.3. padarytos atitinkamos sandorių kainų pataisos *(jeigu pataisos būtinos)* (Metodikos 58.2 p.);

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.4. Ataskaitoje nurodytos padarytų sandorių kainų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.3 p.)

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.5. darant analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, taikyti kiekybiniai ir (arba) kokybiniai skaičiavimo modeliai (Metodikos 60 p.);

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12. Pajamų metodas

(įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai; jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

12.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));

Taip (Pastabos)

12.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktualu, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Taip (Pastabos)

12.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktualu, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Taip (Pastabos)

12.8. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);

Taip (Pastabos)

12.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);

Taip (Pastabos)

12.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

Taip (Pastabos)

13. Išvada dėl vertės

13.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

Taip (Pastabos)

13.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

Taip (Pastabos)

13.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip (Pastabos)

Direktoriaus pavaduotojas

Vyriausioji specialistė
Indrė Galinguskienė
0.16 - 10 - 07

Vertinimo kokybės patikrinimų
skyriaus vedėja
Gintarė Sabonienė

Remigijus Rekerta
2017-07-31
KTU turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas



**AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS**

PATIKRINIMO IŠVADA

2016-10-07 Nr. T-44(16)-I
Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Gintautas Tamašauskas
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Latmas“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Turto vertinimo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	01-15-626
Vertinamo turto pavadinimas:	Negyvenamoji patalpa – viešbutis su rūsiu, u. n. 1995-6026-0013:0061, esanti A. Mickevičiaus g. 39, Kaune
Vertė:	Rinkos vertė – 148 000 EUR
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika, patikėtinis – Kauno technologijos universitetas
Vertinimo užsakovas:	Kauno technologijos universitetas
Vertinimo atvejis:	Kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2015-11-02
Turto apžiūros data:	2015-09-08
Ataskaitos surašymo data:	2015-11-05
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis ir pajamų metodai
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Lyginamasis metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

Taip (Pastabos)

2017-01-31
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas:
Gediminas Kasišauskas

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

Taip (Pastabos)

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

Taip (Pastabos)

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

Taip (Pastabos)

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip (Pastabos)

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).
(neaktuali, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

Taip (Pastabos)

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip (Pastabos)

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktuali, kai: 1) Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

Taip (Pastabos)

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktuali, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys.).

Taip (Pastabos)

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip (Pastabos)

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str. 2 p.):

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

Taip (Pastabos)

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje
(neaktuali, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

KOPIJA TIRIA
2017-01-31
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasiulskas

Taip	(Pastabos)
------	------------

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu	(Pastabos)
-----------	------------

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

Taip	(Pastabos)
------	------------

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu	(Pastabos)
-----------	------------

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktualu	(Pastabos)
-----------	------------

6.4. Ataskaitoje nurodytos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus (Įstatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

KOPIJA TIKRA

RTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

Taip	(Pastabos)
------	------------

7. Turtas

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.2. Ataskaitoje nurodyti vertinimo turto individualūs požymiai (Įstatymo 22 str. 4 d. 3 p.).
(neaktuali, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Įstatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).
(neaktuali, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Įstatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

8. Turto egzistavimo įrodymai

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktuali, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekant kėlnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimo vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šioms atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktuali, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimą apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktuali, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Neaktuali	(Pastabos)
-----------	------------

KOPJA
2017-01-31
7
RTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.11. materialusis turtas vertintojo, nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas)

(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvinį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kėlinamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).

Taip	(Pastabos)
------	------------

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

KOPIJĄ TIKRĄ
2022-01-31
KTU Turto vadybos grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Taip	(Pastabos)
------	------------

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

11.1. Lyginamuoju metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 56 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.2. Ataskaitoje lyginamasis metodas pritaikytas laikantis jo esmės – vertinamas turtas lygintas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos Vertintojui (Metodikos 57 p.) arba naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, kai nėra informacijos apie sandorių kainas (Metodikos 61 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.3. Ataskaitoje nurodytos analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.2 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4. Kai yra informacijos apie rinkoje įvykusius analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokios informacijos nėra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

11.4.1. remtasi ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusiais analogiško arba panašaus turto sandorių kainomis, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius (Metodikos 58.1 p.);

2017-01-24

KTU Turto valdymo grupė
Tępas vadovas
Gediminas Kasiliauskas

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.2. įvertinti skirtumai tarp vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas (Metodikos 58.2 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.3. padarytos atitinkamos sandorių kainų pataisos (jeigu pataisos būtinos) (Metodikos 58.2 p.);

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.4. Ataskaitoje nurodytos padarytų sandorių kainų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.3 p.)

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4.5. darant analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, taikyti kiekybiniai ir (arba) kokybiniai skaičiavimo modeliai (Metodikos 60 p.);

(neaktualu, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12. Pajamų metodas

(Istatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));

KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktuali, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktuali, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.8. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

12.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

13. Išvada dėl vertės

13.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

Taip	(Pastabos)
------	------------

13.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

13.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

Direktoriaus pavaduotojas

Remigijus Rekerta

Vyriausioji specialistė
Indrė Galinskienė
2016-10-07

Vertinimo kokybės patikrinimą
skyriaus vedėja
Gintarė Sabonienė

KOPIJA TIKRA

2017-01-31

KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas



**AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS**

PATIKRINIMO IŠVADA

2016-10-07 Nr. T-45(16)-I
Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Gintautas Tamašauskas
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	UAB „Latmas“
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Turto vertinimo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	01-15-627
Vertinamo turto pavadinimas:	Pastatas-universitetas, u. n. 1993-5006-0010; Pastatas-administracinis pastatas, u. n. 1993-5006-0021; Pastatas-hidrotechnikos laboratorija, u. n. 1993-5006-0032; Garažas, u. n. 1993-5006-0043 Garažas, u. n. 1993-5006-0065; Sandėlis, u. n. 1993-5006-0108; Kiti inžineriniai statiniai (aikštelė), u. n. 1993-5006-0098, esantys Donelaičio g. 73, Kaune.
Vertė:	Rinkos vertė – 148 000 EUR
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika, patikėtinis – Kauno technologijos universitetas
Vertinimo užsakovas:	Kauno technologijos universitetas
Vertinimo atvejis:	Kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nuosavybės teisės perleidimo
Vertės nustatymo data:	2015-11-02
Turto apžiūros data:	2015-09-21
Ataskaitos surašymo data:	2015-11-04
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis ir pajamų metodai
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Lyginamasis metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

2017-01-31
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kaslauskas

II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS

1. Bendrieji reikalavimai

1.1. Ataskaita sudaryta raštu (Įstatymo 22 str. 1 d.).

Taip (Pastabos)

1.2. Ataskaitoje nurodytas jos pavadinimas (Įstatymo 22 str. 4 d. 1 p.).

Taip (Pastabos)

1.3. Ataskaitoje nurodytas jos registracijos numeris (Įstatymo 22 str. 6 d.).

Taip (Pastabos)

2. Datos

2.1. Ataskaitoje nurodyta jos surašymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

Taip (Pastabos)

2.2. Ataskaitoje nurodyta turto vertės nustatymo data (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip (Pastabos)

2.3. Ataskaitoje nurodyta vertinimo objekto apžiūros data (Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p.).

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – kai turto vertinimas atliekamas taikant masinį turto vertinimą).

Taip (Pastabos)

3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip (Pastabos)

3.2. Ataskaita pasirašyta asmens, turinčio teisę veikti Vertinimo įmonės vardu, arba jo įgalioto asmens, arba asmens, kuriam teisės aktuose pavesta pasirašyti Ataskaitą (Įstatymo 22 str. 2 d., 4 d. 8 p.).

(neaktualu, kai: 1) Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas; 2) Vertintojas yra ir individualios įmonės savininkas; 3) vertinama vidaus reikmėms).

Taip (Pastabos)

3.3. Vertinamo objekto Apžiūros aktas pasirašytas apžiūrą atlikusio Vertintojo ir apžiūroje dalyvavusio savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 38 p.).

(neaktualu, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis – kai apžiūroje nedalyvauja savininkas arba užsakovas ir jų įgalioti asmenys.).

Taip (Pastabos)

4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

4.1. Ataskaitoje nurodytas ją sudaręs Vertintojas (Įstatymo 22 str. 2 d., 22 str. 4 d. 8 p.).

Taip (Pastabos)

4.2. Ataskaitą sudaręs Vertintojas jos parengimo metu (Įstatymo 22 str. 2 p.):

2017-01-31
 LTU turto valdymo grupė
 Grupės vadovas
 Gediminas Kasilauskas

4.2.1. turėjo galiojanti Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikianti teisę vertinti atitinkamos srities turtą;

Taip	(Pastabos)
-------------	------------

4.2.2. darbo sutarties pagrindais dirbo Vertinimo įmonėje
(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip	(Pastabos)
-------------	------------

4.3. Ataskaitoje nurodyti duomenys apie į Išorės vertintojų sąrašą įrašytą Vertintoją arba Vertinimo įmonę (Įstatymo 22 str. 4 d. 7 p.):

4.3.1. Ataskaitoje nurodyti Vertinimo įmonės duomenys: pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertinimo įmonę, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad Vertinimo įmonė įrašyta į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaitą parengė į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas Vertintojas).

Taip	(Pastabos)
-------------	------------

arba

4.3.2. Ataskaitoje nurodyti nepriklausomo Vertintojo, įrašyto į Išorės vertintojų sąrašą, duomenys: vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys, pažymėjimo, kuriuo įrodoma, kad nepriklausomas Vertintojas įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą, numeris

(neaktualu, kai Ataskaita parengta į Išorės vertintojų sąrašą įrašytos Vertinimo įmonės vardu).

Neaktualu	(Pastabos)
------------------	------------

5. Užsakovas

5.1. Ataskaitoje nurodyti užsakovo duomenys (Įstatymo 22 str. 4 d. 5 p.):

5.1.1. juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas, registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

Taip	(Pastabos)
-------------	------------

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys

(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu	(Pastabos)
------------------	------------

6. Vertinimas

6.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo atvejis (Įstatymo 22 str. 4 d. 4 p.).

Taip	(Pastabos)
-------------	------------

6.2. Ataskaitoje nurodytas vertinimo tikslas (Metodikos 8 p.).

Taip	(Pastabos)
-------------	------------

6.3. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, Ataskaitoje vadovautasi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais (Metodikos 10 p.)

(neaktualu, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Kopija
2017-01-31
KTU Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Giedrimas Kasilauskas

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.1. Ataskaitoje nurodytas vertinimo turto pavadinimas (Istatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.3. Ataskaitoje pateiktas vertinimo turto aprašymas (Istatymo 22 str. 4 d. 12 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.4. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto valdymo teisė ir savininkas (Įstatymo 22 str. 4 d. 6 p.).

(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).

Taip	(Pastabos)
------	------------

7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Istatymo 22 str. 4 d. 2 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1. Ataskaitoje pateikiama informacija (duomenys), susijusi su vertinimo turto apžiūra, kai tokia apžiūra yra privaloma

(neaktualu, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Įstatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekiant kilnojamojo turto vertinimą, nėra žinoma jo buvimas vieta arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neapsisprendus faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praityje) – Metodikos 31.1 p.; esant šiems atvejams, su apžiūra susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

8.1.1. vertinimo materialiojo turto apžiūrėjimo data (Istatymo 22 str. 4 d. 9 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.2. vertinimo materialaus turto apžiūrėjimo aplinkybė (Metodikos 31.1 p.)

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.3. vertinimo materialiojo turto apžiūra atlikta dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus Metodikos 39 p. nustatytus atvejus (Metodikos 34 p.)

(neaktuali, jeigu taikoma Metodikos 39 p. nurodyta išimtis);

Taip	(Pastabos)
------	------------

8.1.4. jeigu vertinimo materialiojo turto apžiūroje nedalyvavo savininkas (jo įgaliotas asmuo) ir užsakovas (jo įgaliotas asmuo) – informacija apie šių asmenų nedalyvavimą, nedalyvavimo priežastį, užsakovo informavimo dėl apžiūros datos ir laiko būdą, savininko informavimo apie apžiūrą, savininko sutikimą dėl apžiūros (Metodikos 39 p.)

(neaktualu, jeigu vertinimo objekto savininkas ir (arba) užsakovas dalyvavo apžiūroje);

Grupės vadovas
M. K. Kasilas

Neaktualu	(Pastabos)
8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);	
Taip	(Pastabos)
8.1.6. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios materialiojo turto savybės, turinčios įtakos jo vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinimo objektą (Metodikos 35.1 p.);	
Taip	(Pastabos)
8.1.7. Ataskaitoje pateikiama ne mažiau kaip 3 kiekvieno vertinimo materialiojo turto nuotraukos (vaizdo medžiagos kopijų – ne mažiau kaip 1) (Metodikos 35.2 p.);	
Taip	(Pastabos)
8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)	
Taip	(Pastabos)
8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)	
Taip	(Pastabos)
8.1.10. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti materialųjį turtą ar jo fragmentus (Metodikos 35.4 p.)	
Taip	(Pastabos)
8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)	
Taip	(Pastabos)
8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)	
Taip	(Pastabos)
8.2. Vertinamo materialiojo turto neapžiūrėjimo aplinkybė, nurodant, kokią tai turi įtaką apskaičiuojant turto vertę (Metodikos 44 punktas) <i>(vertinamas materialusis turtas gali būti neapžiūrėtas atliekant retrospektyvį vertinimą, kai turtas: 1) yra sunaikintas; 2) kilnojamojo turto vertinimo atveju nėra žinoma jo buvimo vieta; 3) objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje)).</i>	
Taip	(Pastabos)

9. Duomenys ir šaltiniai

9.1. Ataskaitoje pateikiami toliau nurodyti duomenys (informacija):

9.1.1. tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu (Metodikos 29 p.);

Taip (Pastabos)

9.1.2. surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai (Metodikos 30 p.);

Taip (Pastabos)

KOPIJA TUR
01-31
Turtų valdymo grupė
grupės vadovas
Kasilauskas

9.1.3. kitų specialistų, kurių pagalba naudotasi rengiant Ataskaitą, pateikta informacija (Metodikos 6 p.)

(neaktuali, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Taip	(Pastabos)
------	------------

10. Vertinimo metodai

10.1. Vertinimas atliktas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du vertinimo metodai netaikyti, Ataskaitoje pagrįstas toks pasirinkimas (Metodikos 55 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2. Ataskaitoje nurodyta informacija, susijusi su taikytais vertinimo metodais:

10.2.1. taikyti vertinimo metodai (metodų deriniai) (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.2. metodų taikymo būdai (Įstatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.3. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.4. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.1 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

10.2.5. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.1 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

11. Lyginamasis metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai; jei lyginamasis metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

11.1. Lyginamuoju metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 56 p.).

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.2. Ataskaitoje lyginamasis metodas pritaikytas laikantis jo esmės – vertinamas turtas lygintas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos Vertintojui (Metodikos 57 p.) arba naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, kai nėra informacijos apie sandorių kainas (Metodikos 61 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.3. Ataskaitoje nurodytos analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.2 p.);

Taip	(Pastabos)
------	------------

11.4. Kai yra informacijos apie rinkoje įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

(jei tokios informacijos nėra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

2017-01-31
 UAB "Turto valdymo grupė"
 grupės vadovas
 Gediminas Kasilauskas

11.4.1. remtasi ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusiais analogiško arba panašaus turto sandorių kainomis, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius (Metodikos 58.1 p.);

Taip (Pastabos)

11.4.2. įvertinti skirtumai tarp vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas (Metodikos 58.2 p.);

Taip (Pastabos)

11.4.3. padarytos atitinkamos sandorių kainų pataisos (jeigu pataisos būtinos) (Metodikos 58.2 p.);

(neaktuali, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip (Pastabos)

11.4.4. Ataskaitoje nurodytos padarytų sandorių kainų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 62.3 p.)

(neaktuali, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip (Pastabos)

11.4.5. darant analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, taikyti kiekybiniai ir (arba) kokybiniai skaičiavimo modeliai (Metodikos 60 p.);

(neaktuali, kai išanalizavus vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumus, padaryta pagrįsta išvada, jog pataisų taikymas nėra būtinas);

Taip (Pastabos)

12. Pajamų metodas

(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;
jei pajamų metodas nebuvo taikytas, su juo susiję klausimai iš klausimyno ištrinami)

12.1. Pajamų metodu nustatyta rinkos vertė (Metodikos 72 p.).

Taip (Pastabos)

12.2. Vertinamas turtas duoda ar gali duoti pajamas (Metodikos 74 p.).

Taip (Pastabos)

12.3. Ataskaitoje pateikiamos pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.2 p.);

(diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai – Metodikos 75 p.).

Taip (Pastabos)

12.4. Su turtu susijusių grynujų būsimųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas) (Metodikos 77 p.);

Taip (Pastabos)

12.5. apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukti elementai (pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma,

2010 Turto valdymo grupė
Sveikintame
Kasilauskas

numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (Metodikos 78 p.));

Taip (Pastabos)

12.6. Parinkus pajamų bazę, atliktos pataisos (jeigu pataisos buvo būtinos) panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos (Metodikos 81 p.);

(neaktuali, kai Ataskaitoje pagrįsta, jog pataisų taikymas nėra būtinas)

Taip (Pastabos)

12.7. turto vertės, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiavimas kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos) (Metodikos 82 p.)

(neaktuali, kai kapitalizavimo skaičiavimo būdas Ataskaitoje netaikomas);

Taip (Pastabos)

12.8. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos (Metodikos 83.3 p.);

Taip (Pastabos)

12.9. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 83.4 p.);

Taip (Pastabos)

12.10. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 83.5 p.).

Taip (Pastabos)

13. Išvada dėl vertės

13.1. Išvada pasirašyta išvadą surašiusio Vertintojo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.)

(t. y. nurodytas Vertintojo vardas, pavardė, parašas);

Taip (Pastabos)

13.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

Taip (Pastabos)

13.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip (Pastabos)

Direktoriaus pavaduotojas

Remigijus Rekerta

Vyriausioji specialistė

Indrė Gulinskienė

2016-10-07

Vertinimo kokybės patikrinimų
skyriaus vedėja

Gintarė Sabonienė

2016-10-07

KOPIJA TIKRA

2017-01-24

Turto valdymo grupė
Grupės vadovas
Gediminas Kasilauskas