



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

Ignui Meškauskui  
UAB „Colliers International Advisors“  
A. Goštauto g. 40B  
LT-01112 Vilnius

2017-06-28 Nr. (1.13.)D2-1967

Siunčiama registruotu laišku ir el. paštu: [ignas.meskauskas@colliers.com](mailto:ignas.meskauskas@colliers.com)

UAB „Colliers International Advisors“  
A. Goštauto g. 40B  
LT-01112 Vilnius

Siunčiama registruotu laišku ir el. p. [colliers.lithuania@colliers.com](mailto:colliers.lithuania@colliers.com)

VšĮ Vilniaus Gedimino technikos universitetui  
Saulėtekio al. 11  
LT-10223 Vilnius

Siunčiama registruotu laišku ir el. p. [vgtu@vgtu.lt](mailto:vgtu@vgtu.lt)

*Handwritten signature*  
*2970629*

**DĖL IŠVADŲ PATEIKIMO**

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – **Tarnyba**), atsižvelgdama į VšĮ Vilniaus Gedimino technikos universiteto paklausimą įvertinti turto vertintojo Igno Meškausko UAB „Colliers International Advisors“ vardu parengtų turto įvertinimo ataskaitų Nr. VD/274-5/16 ir Nr. VD/274-6/16 (toliau – **Ataskaitos**) atitiktį Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (toliau – **Įstatymas**) reikalavimams, parengė išvadą dėl Ataskaitų 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 2017-06-23 išvadų Nr. GT3-107 ir GT3-109 kopijas.

PRIDEDAMA. 16 lapų.

Direktoriaus pavaduotojas

Remigijus Rekerta

V. Jakiūnaitė, tel. (8 5) 263 9291, el. p. [Vida.Jakiunaite@avnt.lt](mailto:Vida.Jakiunaite@avnt.lt)

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

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, įstaigos kodas 304157094



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

**PATIKRINIMO IŠVADA**  
2017-06-23 Nr. GT3- 169  
Vilnius

**I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ**

<b>Vertintojas:</b>	Ignas Meškauskas (toliau – Vertintojas), Ramunė Aškinienė (Vertintojo asistentė)
<b>Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:</b>	TAIP
<b>Vertinimo įmonė:</b>	UAB Colliers International Advisors
<b>Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:</b>	TAIP
<b>Ataskaitos pavadinimas:</b>	NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA Nekilnojamasis turtas: Pastatas – Įstaiga ir dalis Pastato – Mokymo centro, adresu Vilnius, Rodūnios kel. 30 ir 32 (toliau – Ataskaita)
<b>Ataskaitos numeris:</b>	Nr. VD/274-5/16
<b>Vertinamo turto pavadinimas:</b>	Nekilnojamasis turtas: Pastatas – Įstaiga ir dalis Pastato – Mokymo centro, adresu Vilnius, Rodūnios kel. 30 ir 32: 1. Pastatas – Įstaiga, 8B3p (unikalus Nr. 1394-8000-8017), plotas – 1.410,90 kv. m. 2. 6754/10000 dalis Pastato – Mokymo centro, 1C2p (unikalus Nr. 1095-8031-6014), plotas – 913,34 kv. m.
<b>Vertė:</b>	Bendra rinkos vertė – 691 000 EUR (Pastatas - Įstaiga – 481 000 eurų, 6754/10000 dalis Pastato – Mokymo centro 210 000 eurų).
<b>Vertinamo turto savininkas:</b>	Lietuvos Respublika; turto patikėjimo teisė – Vilniaus Gedimino technikos universitetas.
<b>Vertinimo užsakovas:</b>	Vilniaus Gedimino technikos universitetas
<b>Vertinimo atvejis:</b>	Neprivalomas turto vertinimas kitu atveju, kai vertinimas atliekamas užsakovo iniciatyva ir pageidavimu.
<b>Vertinimo tikslas:</b>	VG TU nekilnojamojo turto – nekilnojamojo turto komplekso, nurodyto Turto vertinimo paslaugų užsakyme prie Sutarties rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetus.
<b>Vertės nustatymo data:</b>	2016-12-16
<b>Turto apžiūros data:</b>	2016-12-16
<b>Ataskaitos surašymo data:</b>	Nuo 2016-12-15 iki 2017-01-20
<b>Taikyti vertinimo metodai:</b>	Lyginamasis metodas Pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodas

Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Lyginamasis metodas taikytas pastatui-įstaigai Pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodas taikytas mokymo centrui
---	---



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

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

Taip

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

Taip

### 2. Datos

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

Taip

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

Taip

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

### 3. Parašai

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

Taip

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

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. Užpildžius „Ne“, būtina užpildyti šio klausimyno 3.4. klausimą).*

Taip

#### 4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

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

Taip ☐

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 ☐

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

Taip ☐

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

Taip ☐

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

Neaktuali ☐

#### 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  
(neaktuali, kai vertinimo užsakovas yra fizinis asmuo).

Taip ☐

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys  
(neaktuali, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktuali ☐

#### 6. Vertinimas

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

Taip ☐

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

Taip ☐

- 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)*

Taip ☐

- 6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

*(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);*

- 6.5. 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 ☐

## 7. Turtas

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

Taip ☐

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

*(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).*

Taip ☐

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

Taip ☐

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

*(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).*

Taip ☐

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

Taip ☐

## 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 ☐

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

Taip ☐

- 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 ☐



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

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

Taip

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

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

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

Taip

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

Taip

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

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

Taip

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

Taip

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)).*

Neaktualu

## 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

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

Taip

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

(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).

Neaktualu

9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviniu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);

Retrospektyvinis vertinimas nebuvo atliekamas.

## 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

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

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

Taip

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

Taip

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

Taip

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

Taip

## 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

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

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

Taip

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

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

Taip

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

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

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

11.5. Kai nėra informacijos apie rinkoje įvykusius analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, Ataskaitoje:

Informacija apie įvykusius sandorius prieinama.

11.5.1. Ataskaitoje nurodyti informacijos šaltiniai, patvirtinantys analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas (Metodikos 61 p.).

Taip

11.6. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 62.4 p.).

Taip

## 12. Išlaidų (kaštų) metodas

*(Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p. ir jį detalizuojantys Metodikos straipsniai;*

Išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikomas.

## 13. 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)

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

Taip



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

Taip

13.3. 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

13.4. 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

13.5. 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

13.6. 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)*

Neaktualu

13.7. 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

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

Taip

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

Taip

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

Taip

#### 14. Išvada dėl vertės

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

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

Taip

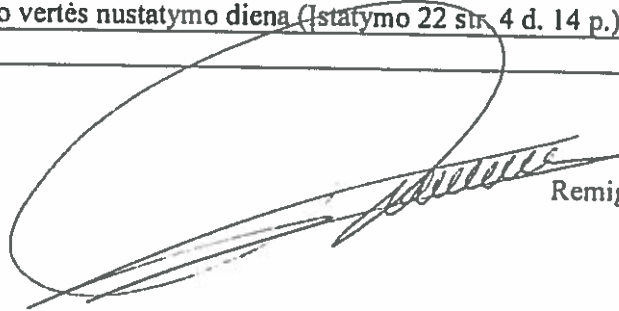
14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

Taip	
------	--

14.3. išvadoje nurodyta turto vertės nustatymo diena (Istatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip	
------	--

Direktoriaus pavaduotojas



Remigijus Rekerta



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

2017-06-23 Nr. GT3-107

Vilnius

**I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ**

<b>Vertintojas:</b>	Ignas Meškauskas (toliau – Vertintojas), Ramunė Aškinienė (Vertintojo asistentė)
<b>Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:</b>	TAIP
<b>Vertinimo įmonė:</b>	UAB Colliers International Advisors
<b>Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:</b>	TAIP
<b>Ataskaitos pavadinimas:</b>	NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA Nekilnojamojo turto kompleksas: Garažai ir kiti inžineriniai statiniai, Vilnius Kėdainių g. 6 (toliau – Ataskaita)
<b>Ataskaitos numeris:</b>	Nr. VD/274-6/16
<b>Vertinamo turto pavadinimas:</b>	Nekilnojamasis turtas – pastatai-garažai (2 vnt.) ir kiti inžineriniai statiniai-tvora (2 vnt.). 1. Pastatas-garažas, 1G1p (unikalus Nr. 1094-6003-0013), plotas – 180,04 kv. m. 2. Pastatas-garažas, 2G1p (unikalus Nr. 1094-6003-0024), plotas – 192,84 kv. m. 3. Kiti inžineriniai statiniai-tvora, t4 (unikalus Nr. 4400-2429-5096). 4. Kiti inžineriniai statiniai-tvora, t1-t3 (unikalus Nr. 4400-2430-6412).
<b>Vertė:</b>	Bendra rinkos vertė – 118 700 Eur (pastatas-garažas, 1G1p – 50 100 eurų, pastatas-garažas, 2G1p – 66 900 eurų, Kiti inžineriniai statiniai-tvora, t4 – 1 600 eurų, Kiti inžineriniai statiniai-tvora, t1-t3 – 100 eurų).
<b>Vertinamo turto savininkas:</b>	Lietuvos Respublika; turto patikėjimo teisė – Vilniaus Gedimino technikos universitetas.
<b>Vertinimo užsakovas:</b>	Vilniaus Gedimino technikos universitetas
<b>Vertinimo atvejis:</b>	Neprivalomas turto vertinimas kitu atveju, kai vertinimas atliekamas užsakovo iniciatyva ir pageidavimu.
<b>Vertinimo tikslas:</b>	VGTU nekilnojamojo turto – nekilnojamojo turto komplekso, nurodyto Turto vertinimo paslaugų užsakyme prie Sutarties rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetus.
<b>Vertės nustatymo data:</b>	2016-12-16
<b>Turto apžiūros data:</b>	2016-12-16
<b>Ataskaitos surašymo data:</b>	Nuo 2016-12-16 iki 2017-01-16
<b>Taikyti vertinimo metodai:</b>	Išlaidų (kaštų) metodas

Vertinimo metodas (-ai), Išlaidų (kaštų) metodas  
kurio (-ų) pagrindu nustatyta  
vertė:

✓ 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

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

Taip

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

Taip

### 2. Datos

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

Taip

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

Taip

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

### 3. Parašai

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

Taip

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

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. Užpildžius „Ne“, būtina užpildyti šio klausimyno 3.4. klausimą).*

Taip

### 4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

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

Taip

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

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

Taip

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

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

## 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

arba

5.1.2. fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys  
(neaktualu, kai vertinimo užsakovas yra juridinis asmuo).

Neaktualu

## 6. Vertinimas

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

Taip

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

Taip

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

6.4. Vertinant įkeitimo tikslu Ataskaitoje nurodyta (Metodikos 18-20 p.)

*(neaktualu, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimu įkeitimo tikslu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);*

6.5. 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	
------	--

## 7. Turtas

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

Taip	
------	--

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

*(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).*

Taip	
------	--

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

Taip	
------	--

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

*(neaktualu, kai atliktas masinis turto vertinimas).*

Taip	
------	--

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

Taip	
------	--

## 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 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	
------	--

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

Taip	
------	--

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	
------	--

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);*



Neaktualu	
8.1.5. Ataskaitoje (Ataskaitos prieduose) pateikiamos vertinimo materialiojo turto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga (Metodikos 40 p.);	
Taip	
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	
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	
8.1.8. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas vertinimo materialiojo turto vidus, jeigu jis turi vidų (Metodikos 35.3 p.)	
Taip	
8.1.9. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matoma vertinimo materialiojo turto išorė, jeigu jis turi išorę (Metodikos 35.3 p.)	
Taip	
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	
8.1.11. materialusis turtas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas materialiojo turto apžiūros dieną (Metodikos 35.5 p.)	
Taip	
8.1.12. prie Ataskaitos pridėtas užpildytas Metodikos priede nustatytos formos Apžiūros aktas (Metodikos 37 p.)	
Taip	
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 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)).</i>	
Neaktualu	

## 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

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

Taip

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

*(neaktualu, kai kitų specialistų pagalba nesinaudota).*

Neaktualu

## 9.2. Retrospektyvinio vertinimo atveju, remtasi

*(jei vertinimas nėra retrospektyvinis, su retrospektyviniu vertinimu susiję klausimai iš klausimyno ištrinami);*

Retrospektyvinis vertinimas nebuvo atliekamas.

## 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

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

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

Taip

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

Taip

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

Taip

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

Taip

## 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)

Lyginamasis metodas nebuvo taikomas.

## 12. Išlaidų (kaštų) metodas

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

12.1. Ataskaitoje pateikiama informacija, patvirtinanti, kad išlaidų (kaštų) metodas taikytas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, nes lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma (Metodikos 66 p.);

Taip

12.2. Ataskaitoje pateikiama informacija, susijusi su vertinamo turto sukūrimo sąnaudų apskaičiavimu:

12.2.1. vertinamo turto sukūrimo sąnaudų skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.2 p.)

*(neaktualu, kai Ataskaitoje vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos nustatytos taikant vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelį);*

Taip	
------	--

12.2.2. nustatytos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį arba vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelį (Metodikos 67.1 p., 68 p.);

Taip	
------	--

12.2.3. apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, padarytos jų pataisos (jeigu pataisos būtinios) (Metodikos 69 p.)

(neaktuali, kai Ataskaitoje pagrįstai nustatyta, jog nėra būtina daryti pataisų);

Taip	
------	--

12.2.4. padarytų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.3 p.)

(neaktuali, kai Ataskaitoje pagrįstai nustatyta, jog nėra būtina daryti pataisų);

Taip	
------	--

12.3. Ataskaitoje pateikiama informacija, susijusi su vertinamo turto nuvertėjimo nustatymu:

12.3.1. vertinamo turto nuvertėjimo skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybės (Metodikos 71.4 p.);

Taip	
------	--

12.3.2. nustatytas vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) vienu iš šių skaičiavimo modelių: suskaidymo skaičiavimo modeliu; gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu; rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu (Metodikos 67.2 p., 70 p.);

Taip	
------	--

12.4. Ataskaitoje nurodytos taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai (Metodikos 71.5 p.).

Taip	
------	--

### 13. 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)

Pajamų metodas nebuvo taikomas.

### 14. Išvada dėl vertės

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

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

Taip	
------	--

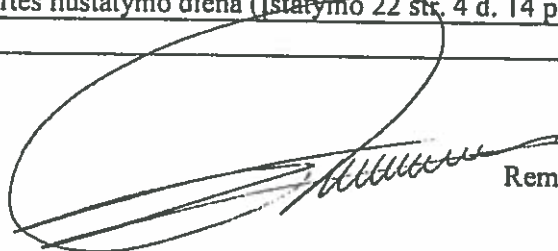
14.2. išvadoje nurodyta, ar ji parengta dėl to, kad tarp užsakovo ir Vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl vertės nustatymo (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.);

Taip	
------	--

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

Taip	
------	--

Direktoriaus pavaduotojas



Remigijus Rekerta