



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

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

2017-07-25 Nr. (I.13.)D2-2207

*Siunčiama registruotu laišku ir el. paštu: [aleksej.kalev@colliers.com](mailto:aleksej.kalev@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)*

**DĖL IŠVADOS 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 Aleksej Kalev UAB „Colliers International Advisors“ vardu parengtos turto įvertinimo ataskaitos Nr. VD/274-4/16 su Tikslinimo priedu (toliau – **Ataskaita**) 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. VI-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 2017-07-24 išvados Nr. GT3-113 kopiją.

PRIDEDAMA. 7 lapai.

Direktoriaus pavaduotojas

Remigijus Rekerta

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



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

**PATIKRINIMO IŠVADA**

2017-07-24 Nr. GT3-113  
Vilnius

**I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ**

Vertintojas:	Aleksej Kalev (toliau – Vertintojas), Ramunė Aškiniene (Vertintojo asistentė)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	TAIP
Vertinimo įmonė:	UAB Colliers International Advisors
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	TAIP
Ataskaitos pavadinimas:	NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	Nr. VD/274-4/16 su Tikslinimo priedu
Vertinamo turto pavadinimas:	Nekilnojamasis turtas – 8456,85 kv. m bendro ploto Bendrabučio patalpos, esančios pastate 1N12p, unikalus Nr. 1098-50008-0016:0003, adresu Vilnius, Saulėtekio al. 19. Pagrindinė naudojimo paskirtis: gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms).
Vertė:	3 746 000 Eur rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika; turto patikėjimo teisė – Vilniaus Gedimino technikos universitetas.
Vertinimo užsakovas:	Vilniaus Gedimino technikos universitetas
Vertinimo atvejis:	Neprivalomas turto vertinimas kitu atveju, kai vertinimas atliekamas užsakovo iniciatyva ir pageidavimu.
Vertinimo tikslas:	VGTU nekilnojamojo turto – Bendrabučio patalpų, nurodyto darbų atlikimo sutarties priede Nr. 1 rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą).
Vertės nustatymo data:	2016-12-15
Turto apžiūros data:	2016-12-15
Ataskaitos surašymo data:	Nuo 2016-12-15 iki 2017-02-17
Taikyti vertinimo metodai:	Pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodas
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodas

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

Ataskaita Nr. VD/274-4/16 su Tikslinimo priedu atitinka Įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus.

**II. ATASKAITOS TIKRINIMO KONTROLINIS KLAUSIMYNAS**

## 1. Bendrieji reikalavimai

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

Taip

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

Taip

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

Taip

## 2. Datos

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

Taip

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

Taip

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

Taip

## 3. Parašai

3.1. Ataskaita pasirašyta ją sudariusio Vertintojo (Istatymo 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 (Istatymo 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

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

Taip

## 4. Vertintojas ir Vertinimo įmonė

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

Taip

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

4.2.1. turėjo galiojantį Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą, suteikiantį teisę vertinti atitinkamos sritys 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 Ataskaitą parengia į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas 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.)

(neaktuali, kai vertinama ne finansinių ataskaitų sudarymo tikslu)

Neaktuali

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

(neaktuali, kai vertinama ne įkeitimo tikslu; su vertinimo 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 (Istatymo 22 str. 4 d. 10 p.).

Taip	
------	--

## 7. Turtas

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

Taip	
------	--

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

Taip	
------	--

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

Taip	
------	--

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

Taip	
------	--

- 7.5. Ataskaitoje nurodyta vertinimo turto buvimo vieta (Istatymo 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

*(neaktuali, kai vertinimo objekto apžiūra nėra privaloma – 1) masinio turto vertinimo atveju – Istatymo 22 str. 4 d. 9 p., 2) retrospektyvinio vertinimo atveju, jeigu neįmanoma atlikti apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba atliekanti kitojamojo 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 (Istatymo 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.)

*(neaktuali, 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.)

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

Neaktuali	
-----------	--

- 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) (Istatymo 22 str. 4 d. 11 p.);

Taip

10.2.2. metodų taikymo būdai (Istatymo 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

(Istatymo 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

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

Išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikomas.

## 13. 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)

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.);

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

Neaktuali

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.)

(neaktuali, 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 (Įstatymo 22 str. 4 d. 14 p.).

Taip

Direktoriaus pavaduotojas



Remigijus Rekerta