



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

PATIKRINIMO IŠVADA

2018-04-03 Nr. GT3- 43
Vilnius

I. DUOMENYS APIE VERTINIMĄ

Vertintojas:	Vytautas Peseckis (toliau – vertintojas)
Vertintojas turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Vertinimo įmonė:	Turto ir verslo tyrimo centras (UAB)
Vertinimo įmonė turėjo teisę atlikti vertinimą:	Taip
Ataskaitos pavadinimas:	Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita (toliau – Ataskaita)
Ataskaitos numeris:	1712/04
Vertinamo turto pavadinimas:	Patalpos - įstaiga, unikalus Nr. 4400-0425-6566:9205, 3073,88 kv. m. Kaunas, Laisvės al. 53.
Vertė:	1447000 EUR rinkos vertė
Vertinamo turto savininkas:	Lietuvos Respublika
Vertinimo užsakovas:	Vytauto Didžiojo universitetas
Vertinimo atvejis:	Privalomas
Vertinimo tikslas:	Nepiniginio įnašo įvertinimo
Vertės nustatymo data:	2017-12-08
Turto apžiūros data:	2017-12-08
Ataskaitos surašymo data:	2017-12-22
Taikyti vertinimo metodai:	Lyginamasis
Vertinimo metodas (-ai), kurio (-ų) pagrindu nustatyta vertė:	Lyginamasis

Išvada dėl Ataskaitos atitikties Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (toliau – Įstatymas) 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams:

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

Taip	Apžiūros akte nurodytas užsakovo atstovas Jonas Okunis, tuo tarpu šį apžiūros aktą pasirašo Valdas Misiūnas. Pagal viešai pateikiamus Vytauto Didžiojo universiteto duomenis, Valdas Misiūnas yra Vytauto Didžiojo universiteto Valdymo ir investicijų departamento Viešųjų pirkimų skyriaus vyriausiasis specialistas. Tarnyba pažymi, kad Ataskaitoje neturėtų būti pateikta klaidinanti informacija apie apžiūroje dalyvavusius asmenis, tačiau minėtas netikslumas neturėjo įtakos Ataskaitos teisingumui.
-------------	--

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);

Taip	
-------------	--

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	Ataskaitoje nurodyta, kad vertintas turtas nufotografuotas jo apžiūros dieną
-------------	--

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 neapžiūretas 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);

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

(Istatymo 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.);
(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	
------	--

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	
------	--

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	
------	--

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

(jei tokia informacijos yra, žemiau nurodyti susiję klausimai iš klausimyno ištrinami):

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

(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)

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)

14. Išvada dėl vertės

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

Taip	
------	--

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

Taip	
------	--

Direktorius



Audrius Linartas