

Turto Vertinimo Ataskaita



VERTINTA

Užsakovo vardas:
Užsakovo pavardė:
Telefono numeris:
Ataskaitos data:
Vertinamas turtas:

Jonas
Klientas
060000001
2025-04-03
Partizanų 1, Kaunas

Vertinimo įmonė:

Vertinta

Vadovas:

Vadovas Pavardė

Vertintojas:

Vertintojas Petraitis

1 Terminų paaiškinimai

1. **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės.
2. **Nekilnojamasis turtas** – žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti, nekeičiant jų naudojimo paskirties arba nemažinant vertės bei ekonominės paskirties, arba turtas, kuris tokiu pripažįstamas įstatymuose.
3. **Kilnojamasis turtas** – turtas, kurį galima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jo turinio, iš esmės nesumažinus jo vertės ar be didelės žalos jo paskirčiai, jeigu įstatymai nemustato ko kita.
4. **Verslas** – juridinio ar fizinio asmens, įmonės, neturinčios juridinio asmens teisių, veikla, kuriai naudojami ekonominiai ištekliai, kuria siekiama gauti pajamų bei pelno ir už kurią šis asmuo atsako savo turtu.
5. **Turto ar verslo (toliau – turto) vertintojas** – fizinis asmuo, turintis Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto išduotą turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą ir besiverčiantis turto vertinimo veikla.
6. **Turtą ar verslą (toliau – turtą) vertinanti įmonė** – įmonė, įregistruota Įmonių rejestro įstatymo nustatyta tvarka ir turinti Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto išduotą kvalifikacijos atestatą, suteikiantį teisę verstis turto vertinimo veikla.
7. **Užsakovas** – juridinis, fizinis asmuo arba įmonė, neturinti juridinio asmens teisių, sudarę su turtą vertinančia įmone turto vertinimo sutartį.
8. **Turto ar verslo (toliau – turto) vertinimas** – nešališkas turto vertės nustatymas taikant šio įstatymo 7 straipsnyje nurodytus turto vertės nustatymo metodus ir apimantis vertintojo nuomonę apie turto būklę, jo tinkamumą naudoti bei tikėtiną piniginę vertę rinkoje.
9. **Individualus turto ar verslo (toliau – turto) vertinimas** – toks turto vertinimo būdas, kai konkretaus turto vertė nustatoma atsižvelgiant į visas individualias to turto savybes.
10. **Masinis turto ar verslo (toliau – turto) vertinimas** – toks turto vertinimo būdas, kai konkretaus turto vertė nėra nustatoma, o surinktos informacijos apie vertinamąjį turtą analizės būdu nustatomos verčių ribos, apimančios vertinamojo turto vertę. Duomenys renkami, analizuojami ir apskaičiavimai atliekami sisteminimo pagrindu. Šiuo vertinimo būdu yra vertinami turto objektai, kurie turi daug panašumų.
11. **Vertė** – prekių (paslaugų) ar kito turto, ar verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą vertinimo metodą.

12. **Kaina** – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta ar sumokėta už prekes (paslaugas) ar kitą turtą. Kaina už konkrečias prekes (paslaugas) ar kitą turtą yra reliatyvus vertės patvirtinimas, padarytas konkrečių pardavėjų (paslaugų teikėjų) ir pirkėjų (paslaugų gavėjų) tam tikromis aplinkybėmis.
13. **Rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčių turtą parduoti ir norinčių turtą pirkti asmenų po šio turto tinkamo pateikimo į rinką, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesąlygojamos kitų sandorių bei interesų.
14. **Atkuriamoji vertė** – apskaičiuota pinigų suma (kaštai), kurios reikėtų tokių pat fizinių ir eksploatacinių savybių objektui sukurti, pagaminti arba pastatyti (įrengti).
15. **Naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, išreiškianti turto ekonominį naudingumą (turto teikiamą ekonominę naudą).
16. **Specialios paskirties turtas** – turtas, kuris retai parduodamas arba visai neparduodamas, išskyrus atvejus, kai jis yra viso verslo sudedamoji dalis. Atsižvelgiant į specialų panaudojimą, toks objektas laikomas ribotos paklausos arba ne rinkai skirtu turtu.

Parengta remiantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu Nr. VIII-1202 įsigaliojusiu nuo 1999 m. gegužės 25 d.

2 Vertinimo Reglamentavimas

Vertinimo reikalavimai

1. Vertinimas atliekamas vadovaujantis šiuo įstatymu, kitais teisės aktais, kuriuose nustatomas reikalavimas atlikti vertinimą, ir Tarptautiniais vertinimo standartais arba Europos vertinimo standartais. Tarptautiniais vertinimo standartais arba Europos vertinimo standartais vadovaujama, si tiek, kiek jie neprieštarauja šio įstatymo ir kitų teisės aktų, kuriuose nustatomas reikalavimas atlikti vertinimą, nuostatoms.
2. Vertinimą atlieka vertintojas, turintis galiojančią civilinės atsakomybės draudimo, kurio minimali civilinės atsakomybės draudimo suma yra 60 000 eurų vienam draudžiamajam įvykiui ir 150 000 eurų visiems draudžiamiesiems įvykiams per metus, sutartį.

Vertintojo nepriklausomumas

1. Vertintojas turi būti nepriklausomas. Vertintojas nelaikomas nepriklausomu, jeigu jis yra:
 - (a) vertinamo objekto savininkas arba bendraturtis;
 - (b) vertinimo užsakovo, naudotojo, kuris yra žinomas vertinimo atlikimo metu, arba vertinamo objekto savininko arba bendraturčio sutuoktinis, artimos giminystės, svainystės ar partnerystės ryšiais susijęs asmuo;
 - (c) vertinimo užsakovo, naudotojo arba juridinio asmens, kuris nuosavybės arba patikėjimo teise valdo vertinamą objektą, dalyvis, organų narys.
2. Vertintojo juridinio asmens dalyviams, organų nariams taikomi šio straipsnio 1 dalyje nustatyti nepriklausomumo kriterijai.

Vertintojo kvalifikacija

1. Vertintojo kvalifikacija pagrindžiama Vertintojų rūmams pateikiant:
 - (a) pažymėjimą, kuriuo patvirtinama, kad išlaikytas vertintojo kvalifikacijos egzaminas;
 - (b) pažymėjimą, kuriuo patvirtinama, kad per kalendorinius metus išklaustas ne trumpesnis negu 20 valandų kvalifikacijos tobulinimo kursas vertinimo temomis.
2. Vertintojo kvalifikacijos egzaminą ir vertintojo kvalifikacijos tobulinimą organizuoja ir kvalifikacijos tobulinimo priežiūrą atlieka Vertintojų rūmai.
3. Vertintojų rūmai, siekdami informuoti visuomenę apie asmenis, turinčius vertintojo kvalifikaciją, tvarko ir savo interneto svetainėje skelbia vertintojo kvalifikaciją turinčių asmenų sąrašą, nurodydami vardus ir pavardes.

4. Vertintojo kvalifikacijos egzaminas ir vertintojų kvalifikacijos tobulinimo priežiūra organizuojami, vertintojo kvalifikaciją turinčių asmenų sąrašas skelbiamas ir tvarkomas Vertintojų rūmų nustatyta tvarka.
5. Vertintojų rūmai, organizuodami vertintojo kvalifikacijos suteikimą ir vertintojo kvalifikaciją turinčių asmenų sąrašo skelbimą ir tvarkymą, turi užtikrinti savo veiklos tęstinumą ir kartą per metus pateikti Tarnybai informaciją apie savo funkcijų atlikimą. Tarnybos prašymu ši informacija turi būti teikiama ir dažniau.

Vertintojo teisė gauti duomenis ir informaciją

Vertintojas turi teisę gauti iš vertinimo užsakovo, valstybės ir savivaldybės institucijų ir įstaigų, įmonių ir viešųjų įstaigų bei valstybės ir savivaldybės valdomų subjektų, nurodytų Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją ir duomenų pakartotinio naudojimo įstatymo 2 straipsnio 1 dalies 1 ir 2 punktuose, taip pat valstybės informacinių sistemų valdytojų, valstybės informacinių sistemų tvarkytojų, registrų valdytojų, registrų tvarkytojų informaciją ir duomenis (įskaitant asmens duomenis), kurie būtini vertinimui atlikti.

Privalomojo turto arba verslo vertinimo ataskaitos reikalavimai

1. Vertintojas, atlikęs vertinimą, parengia privalomojo turto arba verslo vertinimo ataskaitą (toliau – vertinimo ataskaita) pagal Tarptautinių vertinimo standartų arba Europos vertinimo standartų reikalavimus.
2. Vertinimo ataskaitoje nurodoma, kokiais teisės aktais ir Tarptautiniais vertinimo standartais ar Europos vertinimo standartais buvo vadovaujamas atliekant vertinimą.
3. Vertinimo ataskaitą pasirašo vertinimą atlikęs vertintojas fizinis asmuo ir, jeigu su vertinimo užsakovu sutartį sudarė vertintojas juridinis asmuo, šio juridinio asmens vadovas arba jo įgaliotas atstovas.

Parengta remiantis Lietuvos Respubliko privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymu Nr. XIV-2575 paruoštu 2024 m. balandžio 25 d.

3 Bendrosios Nuostatos

Turto vertinimo subjektai

1. Turto vertinimo subjektai yra užsakovai ir turtą vertinančios įmonės, taip pat Vyriausybės arba miestų (rajonų) valdybų (merų) įgaliosios institucijos.
2. Užsakovais gali būti fiziniai, juridiniai asmenys ar įmonės, neturinčios juridinio asmens teisių, norintys žinoti turto vertę.
3. Turto vertintojai gali verstis turto vertinimo veikla būdami juridinio asmens teisių neturinčios įmonės savininkais ar tikraisiais nariais arba dirbdami darbo sutarties pagrindais įmonėse, Vyriausybės arba miestų (rajonų) valdybų (merų) įgaliose institucijose.

Turto vertinimo objektai Turto vertinimo objektas yra bet koks Lietuvos Respublikos teritorijoje esantis materialus ir nematerialus turtas, verslas, taip pat teisė į turtą (arba turto dalį), jeigu ši teisė gali būti perleidžiama kitiems asmenims.

Turto vertinimo atvejai

1. Turtas gali būti vertinamas, kai:
 - (a) keičiasi jo savininkas, t. y. turtas parduodamas, perduodamas kaip nepiniginis (turtinis) įnašas, mainomas, dovanojamas, paveldimas;
 - (b) jis apdraudžiamas;
 - (c) jis apmokestinamas, deklaruojamas;
 - (d) jis jungiamas su kitu turtu, padalijamas ar atidalijamas iš bendro turto;
 - (e) jis įkeičiamas;
 - (f) jis įrašomas į finansinės apskaitos dokumentus;
 - (g) jis išnuomojamas arba perduodamas kitiems asmenims pasaugos, panaudos pagrindais ar patikėjimo teise;
 - (h) jis paimamas įstatymų nustatyta tvarka visuomenės poreikiams;
 - (i) jis pripažįstamas bešeimininkiu;
 - (j) įmonėms taikomos bankroto procedūros;
 - (k) vykdomi teismų sprendimai, nutartys ir nutarimai civilinėse bylose, teismų nuosprendžiai ir nutartys baudžiamosiose bylose dėl turtinių išieškojimų, hipotekos teisėjų nutartys įkeistą turtą parduoti iš varžytynių;
 - (l) to pageidauja turto savininkas arba turto vertinimo užsakovas.
2. Įstatymų nustatytais atvejais turto vertinimas yra privalomas ir atliekamas šio įstatymo 7 straipsnyje nurodytais metodais. Išimtiniais atvejais Vyriausybė gali nustatyti ir kitokius vertinimo metodus.

Turto vertės nustatymo principai

1. Turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais.
2. Turto vertė nustatoma laikantis apdairumo ir atsargumo siekiant nepažeisti turto savininko teisių, taip pat turto pakeitimo kitu turtu bei alternatyvaus turto panaudojimo principų.
3. Turto vertės nustatymo pagrindas yra galimos pajamos bei pelnas turtą naudojant ar juo disponuojant arba asmeninių poreikių tenkinimas.
4. Turto vertė gali būti nustatoma pagal:
 - (a) pirkimo-pardavimo sandorius;
 - (b) turto sukūrimo (atkūrimo), įsigijimo kaštus;
 - (c) pajamas, gaunamas naudojant turtą.

Turto vertinimo metodai

Taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

1. lyginamosios vertės (pardavimo kainos analogų) metodas (toliau – lyginamosios vertės metodas), kurio esmė yra palyginimas, t. y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus;
2. atkuriamosios vertės (kaštų) metodas (toliau – atkuriamosios vertės metodas), kurio pagrindas yra skaičiavimai, kiek kainuotų atkurti esamos fizinės būklės ir esamų eksploatacinių bei naudingumo savybių objektus pagal vertinimo metu taikomas darbų technologijas bei kainas;
3. naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto) metodas (toliau – naudojimo pajamų vertės metodas), kai turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip verslo objektas, duodantis pelną. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje;
4. ypatingosios vertės metodas – unikalioms meno ir istorijos vertybėms, juvelyriniams ir antikvariniams dirbiniams, įvairioms kolekcijoms įvertinti (vertinama pagal specialias šio turto vertinimo technologijas);
5. kiti Lietuvos Respublikos Vyriausybės aprobuoti ir tarptautinėje praktikoje pripažinti metodai.

Parengta remiantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu Nr. VIII-1202 įsigaliojusiu nuo 1999 m. gegužės 25 d.

4 Turto vertintojai ir teisės aktai

Turto vertintojų teisės Turto vertintojas turi šias teises:

1. nepažeisdamas įstatymų, gauti iš užsakovo ir kitų informacijos šaltinių informaciją bei duomenis, reikalingus turto vertinimui atlikti, taip pat naudotis valstybės ir valdžios institucijų bei įmonių vieša informacija, reikalinga turto vertinimui atlikti;
2. patikrinti vertinamą turtą, jo fizinę ir ekonominę būklę, teises į vertinamą turtą, nuosavybės teisių apribojimus ir kitas turto charakteristikas, reikšmingas turto vertei nustatyti;
3. suderinęs su užsakovu, pasitelkti reikalingus specialistus bei ekspertus vertinimui atlikti.

Turtą vertinančių įmonių ir vertintojų pareigos Savo veikloje turtą vertinanti įmonė ir vertintojas privalo:

1. vadovautis įstatymais ir kitais teisės aktais, Turto vertintojo profesinės etikos kodeksu;
2. sąžiningai ir rūpestingai atlikti pareigas, profesionaliai atlikti vertinimą;
3. laikyti paslapyje komercinę informaciją, kurią sužinojo atlikdamas turto vertinimą, ir nenaudoti jos asmeninei ar kitų asmenų naudai;
4. šio straipsnio 3 punkte nurodytą informaciją atskleisti tik įstatymų nustatytais atvejais ir tvarka;
5. visais atvejais pateikti užsakovui įmonės, atliekančios turto vertinimą, kvalifikacijos atestatą, įmonės civilinės atsakomybės draudimo polisą, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą.

Žalos atlyginimas Turtą vertinanti įmonė atsako už atlikto vertinimo teisingumą, jo atlikimo terminus teisės aktų ir sutartyje tarp įmonės bei užsakovo nustatyta tvarka, taip pat atlygina užsakovui žalą, atsiradusią dėl netinkamai atliktų įsipareigojimų.

Turtą vertinančios įmonės atgręžtinio reikalavimo teisė Atlyginusi žalą, turtą vertinanti įmonė turi atgręžtinio reikalavimo teisę į kaltus darbuotojus, kurie privalo atlyginti įmonei žalą darbo įstatymų nustatyto dydžiu ir tvarka.

Turtą vertinančios įmonės civilinės atsakomybės draudimas Turtą vertinanti įmonė, išskyrus Vyriausybės arba miestų (rajonų) valdybų (merų) įgaliotą instituciją, privalo apsidrausti civilinės atsakomybės draudimu. Vyriausybė nustato minimalų civilinės atsakomybės draudimo sumos dydį, atsižvelgdama į įmonių pajamas, gautas už turto vertinimą, ir turto vertintojų kvalifikaciją.

Turto vertintojo teisių vertinti turtą apribojimas

1. Turto vertintojui draudžiama vertinti turtą, jeigu:

- (a) turto vertintojas yra vertinamo turto savininkas (bendrasavininkis);
 - (b) turto vertintojas yra susijęs šeimos ar giminystės ryšiais – tėvai (itėviai), vaikai (ivaikiai), senoliai, broliai, seserys, vaikaičiai, provaikaičiai, proseneliai ir prosenelės, brolio ir sesers vaikai (sūnėnai ir dukterėčios), tėvo ar motinos broliai ir seserys (dėdės ir tetos), tėvo ar motinos brolių ir seserų vaikai (pusbroliai ir pusseserės) – su vertinamo turto savininku (bendrasavininkiu) ar patikėjimo teise valdančiais turta įmonių, įstaigų ir organizacijų vadovais;
 - (c) atsiranda kitos sąlygos, galinčios turėti įtakos turto vertintojo nepriklausomumui, nešališkumui ir objektyvumui.
2. Turto vertintojas gali vertinti tik tą turto sritį, kuri yra nurodyta turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjime.

Dokumentų, patvirtinančių teisę vertinti turta, išdavimas, jų galiojimo sustabdymas ir (ar) panaikinimas Dokumentai, patvirtinantys teisę verstis turto vertinimo veikla, yra:

1. turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas, kuris išduodamas, jo galiojimas sustabdomas arba panaikinamas Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka;
2. įmonės kvalifikacijos atestatas, leidžiantis verstis turto vertinimo veikla, kuris suteikiamas, jo galiojimas sustabdomas ir panaikinamas Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

Parengta remiantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu Nr. VIII-1202 įsigaliojusiu nuo 1999 m. gegužės 25 d.

5 Užsakovas

Užsakovo informacija:

Užsakovas Jonas Klientas. Kontaktinis telefono numeris 060000001. Užsakovas pateikė šią informaciją vertinimo ataskaitai. Užsakovas yra atsakingas už pateiktų duomenų tikslumą ir išsamumą.

6 Vertinamo turto informacija

Šis turtas yra adresu Partizanų 1, Kaunas savivaldybėje. Tikslios turto koordinatės yra platuma: 54.893470 ir ilguma: 23.955253.

Turto numeris yra nežinomas 1 .

O turto tipas yra .

- Pogrindis: Gelžbetonio plokštės
- Vidinės sienos: Gipso kartono
- Rūsiai: Yra
- Balkonai: Yra
- Stogas: Šlaitinis
- Langai: plastikiniai
- Vidinės durys: laminuotos
- Išorinės durys: medinės
- Statybos metai: 1900-01-01
- Renovacijos metai: 1900-01-01
- Kambarių skaičius: 1
- Gyvenamasis plotas: 1
- Žemės paskirtis: Žemės ūkio
- Žemės plotas: 1
- Aukštų skaičius: 10
- Saugumas: Yra
- Pamatai: Gręžtiniai
- Sienos: Blokelių mūras

Dekoracijos informacija: Interjero apdaila yra tinko paviršius tapetuotas, grindys yra vinilinė danga, o lubos yra tinko paviršius tapetuotas.

Komunalinių paslaugų informacija:

- Elektra: nėra
- Vanduo: Yra
- Dujos: nėra
- Nuotekos: Nėra
- Šildymas: Centrinis
- Energijos efektyvumas: Nenustatyta
- Oro kondicionavimas: Oras-oras
- Parkavimo vietos: 1

Papildomi pastatai:

Sandėlio dydis yra 16123 m2, Sandėlio elektra: Yra, o sandėlio tipas yra Karkasinis.

7 Vertinimo įmonė

- Įmonės pavadinimas: Vertinta
- Vadovo vardas: Vadovas
- Vadovo pavardė: Pavardė
- Vertintojo vardas: Vertintojas
- Vertintojo pavardė: Petraitis

8 Ataskaitos detalės

- Vertinimo tikslas: Pirkimas
- Vertinimo atvejis: Pirkimo- pardavimo
- Turto būklė: geresne
- Turto baigtumas: 85 %
- Vertinimo metodika: aj
- Turto apžiūros data: Jan. 23, 2025
- Aprašymas: aaaaAAA
- Inžinerinė įranga: as
- Priklausiniai: ad
- Erdvinis išplanavimas: af
- Rajono aprašymas: ag
- Išvada: ah

9 Galerija



1 pav.: sodas

-
- Annotation 1: Anotacija desiniam virsutiniam kampe su nuotrauka
Annotation 2: apatiniam kairiam kampeaass
- Annotation 1: Naujas
-
-



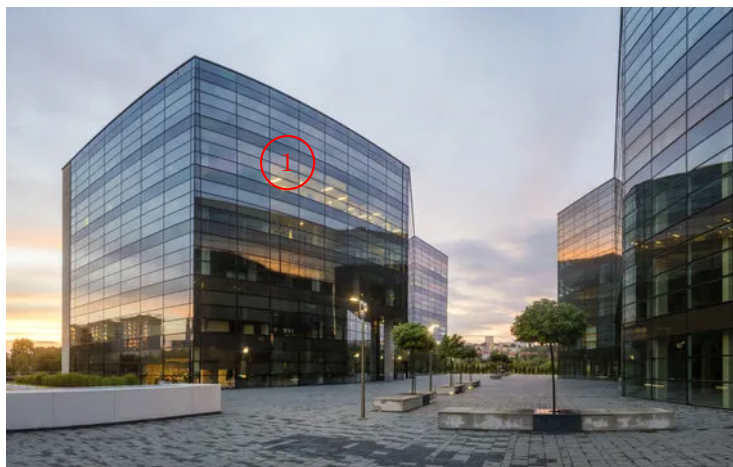
2 pav.: Nuotrauka



3 pav.: Annotation Image 1



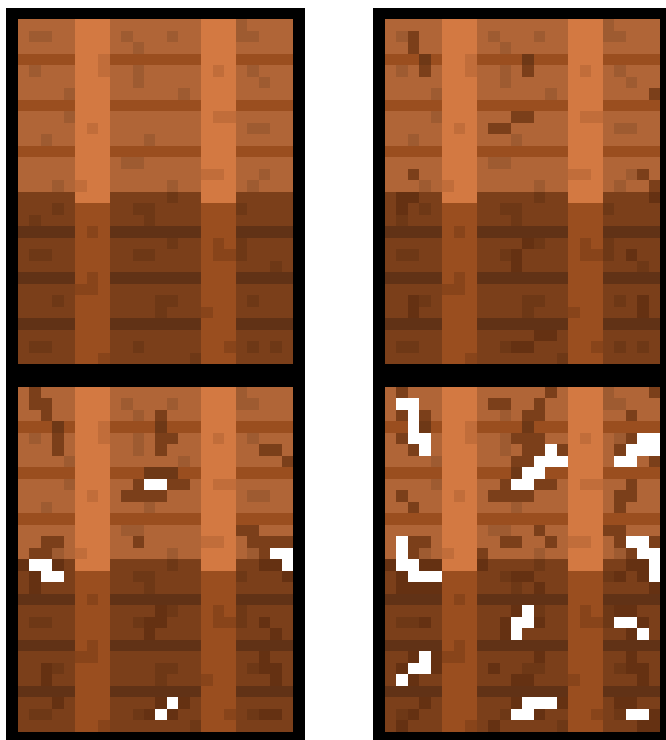
4 pav.: Annotation Image 2



5 pav.: avsava



6 pav.: s



7 pav.: g