



UAB „GVT LT“ 100 % PAPRASTŲJŲ VARDINIŲ  
AKCIJŲ PAKETO VERTINIMO ATASKAITA  
NR. 5/3054(VIL):23

## TURINYS

1.	IVADINĖ DALIS.....	3
2.	BENDROJI DALIS.....	5
2.1.	Pagrindinės sąvokos.....	5
2.2.	Ataskaitoje naudojami sutrumpinimai.....	9
2.3.	Svarbiausi turto arba verslo vertės nustatymo kriterijai .....	9
2.4.	Svarbiausi informacijos šaltiniai ir metodologiniai dokumentai .....	10
2.5.	Turto arba verslo vertinimo prielaidos .....	11
2.6.	Vertinimo apimtis ir metodologija.....	14
3.	APRAŠOMOJI DALIS.....	27
3.1.	Vertinamo turto rinkos konjunktūra (aplinkos charakteristika) .....	27
3.2.	Vertinamo turto charakteristika, verslo ūkinės – finansinės veiklos analizė.....	31
4.	UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymo pagrindimas .....	44
4.1.	Rinkos vertės skaičiavimo metodo parinkimas.....	44
4.2.	UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymas pajamų metodu .....	46
4.3.	Jautrumo analizė .....	56
5.	Galutinė išvada dėl UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertės.....	58
6.	PRIEDŲ SĄRAŠAS.....	59

## 1. ĮVADINĖ DALIS

Pagal 2023 m. liepos 3 d. sutartį Nr. 23/07-09, kurią pasirašė Auditas ir konsultacijos, UAB ir UAB „GVT LT“, buvo atliktas UAB „GVT LT“ 100 % paprastųjų vardinių akcijų paketo (2 050 000 vnt. akcijų, kurių 1 vnt. akcijos nominali vertė yra 1 EUR) vertinimas 2023 m. birželio 30 dienai. Sutartyje ir jos prieduose yra pateikiama reikšminga informacija, kurią reikia perskaityti, norint teisingai suprasti atliktą darbą ir šią vertinimo ataskaitą.

**Vertinamas verslas (Vertinamas objektas):** UAB „GVT LT“, juridinio asmens kodas 305894308, 100 % paprastųjų vardinių akcijų paketo (2 050 000 vnt. akcijų, kurių 1 vnt. akcijos nominali vertė yra 1 EUR) rinkos vertė 2023 m. birželio 30 dienai.

**Vertinamo objekto buvimo vieta:** UAB „GVT LT“, juridinio asmens kodas 305894308, registruota buveinė adresu Antakalnio g. 42-41, LT-10304 Vilnius.

**Vertinamo objekto savininkas:** UAB „GVT LT“, juridinio asmens kodas 305894308, registruota buveinė adresu Antakalnio g. 42-41, LT-10304 Vilnius, 100 % PVA paketas priklauso Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai, juridinio asmens kodas 188602370, registruota buveinė adresu Vilnius, A. Jakšto g. 4.

**Verslo identifikavimo duomenys:** UAB „GVT LT“ 2021-2022 m. metinės finansinės ataskaitos, tarpinės finansinės ataskaitos bei didžioji knyga 2023 m. birželio 30 dienai.

<b>Pagrindiniai duomenys pagal tarpines finansines ataskaitas 2022 m. gruodžio 31 dienai:</b>
Grynasis pelnas – 120 tūkst. EUR;
Turtas – 4 256 tūkst. EUR;
Įsipareigojimai – 294 tūkst. EUR.
<b>Pagrindiniai duomenys pagal tarpines finansines ataskaitas 2023 m. birželio 30 dienai:</b>
Pelnas (nuostoliai) prieš mokesčius – (-185) tūkst. EUR;
Turtas – 4 295 tūkst. EUR;
Įsipareigojimai – 164 tūkst. EUR.

**Vertinimo užsakovas:** UAB „GVT LT“ juridinio asmens kodas 305894308, PVM mokėtojo kodas LT100014343113, kurios registruota buveinė Antakalnio g. 42-41, LT-10304 Vilnius, duomenys apie užsakovą kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre, atstovaujama direktoriaus Spartako Petrovo, veikiančio pagal bendrovės įstatus (toliau – Užsakovas).

**Registras, kuriame kaupiami duomenys apie užsakovą:** Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre, registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“.

**Vertinimą atliekanti įmonė:** Auditas ir konsultacijos UAB, pagal LR įstatymus įsteigta ir veikianti įmonė, juridinio asmens kodas 182703836, kurios registruota buveinė yra Žygimantų g. 5A-3, LT-01102, Vilnius, duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos įrašyta išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teise verstis asmenų sąrašė (pažymėjimo numeris Nr. 000010), internetinės svetainės adresas: [www.avnt.lrv.lt](http://www.avnt.lrv.lt).

**Vertinimą atliekančioje įmonėje dirbantys turto ir verslo vertintojai:** Lėnė Jankeliūnienė, turto ir verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimų numeriai: A000040, A000041, A000028; Aldona Kabokienė, turto ir verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimų numeriai: A000035, A000036, A000367. Pažymėjimai išduoti Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, internetinės svetainės adresas: [www.avnt.lrv.lt](http://www.avnt.lrv.lt). Galioja neterminuotai.

**Vertinimą atlikęs ir vertinimo ataskaitą paruošęs turto ir verslo vertintojas:** Lėnė Jankeliūnienė, turto ir verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimų numeriai: A000040, A000041, A000028.

**Turto ir verslo vertintojo asistentai:** Inga Čekavičienė. Verslo vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo numeris: 000066; Pažymėjimai išduoti Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, internetinės svetainės adresas: [www.avnt.lrv.lt](http://www.avnt.lrv.lt). Galioja neterminuotai.

**Verslo vertinimo tikslas:** Nustatyti realią UAB „GVT LT“ akcijų paketo vertę, jo investavimui į kitą valstybės valdomą įmonę.

**Verslo vertinimo paskirtis (atvejis):** Privalomasis turto/verslo vertinimas, atliekamas LR Akcinių bendrovių 8 str. 8 d. ir 45 str. 5 d. pagrindu.

**Verslo identifikavimo duomenys:** Apžiūros aktas, kita informacija nurodyta šioje ataskaitoje bei informacija, nurodyta 2023 m. rugpjūčio 8 d. Techninėje užduotyje (priedas Nr. 1 prie 2023 m. liepos 17 d. Atlygintinių paslaugų sutarties Nr. 23/07-09), sudarytoje tarp Auditas ir konsultacijos, UAB ir UAB „GVT LT“.

**Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo:** Vertinamo verslo panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Vertintojo nuomone alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Esamo verslo plėtros galimybės yra atskleistos verslo vertinimo ataskaitoje.

**Verslo vertinimo metodai:** Pajamų metodas (diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas).

**Vertinamo verslo apžiūros data:** Apžiūros aktas pasirašytas 2023 m. rugpjūčio 25 d. Finansinę informaciją vertintojas ir vertintojo asistentas apžiūrėjo nuo 2023 m. rugpjūčio 9 d. iki 2023 m. rugsėjo 7 d. Vadovaujantis Sutarties, Techninės užduoties sąlygomis (priedas Nr. 1 prie Sutarties), verslo vertė nustatyta 2023 m. birželio 30 dienai. Vertinamo verslo vertė nustatyta, atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo verslo ir jo sudedamųjų dalių apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos, verslo rinkos konjunktūra bei įmonės verslo būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei šiuo atveju įtakos neturi.

**Vertinamo verslo rinkos vertės nustatymo data:** 2023 m. birželio 30 d.

**Verslo vertinimo ataskaitos surašymo data:** 2023 m. rugsėjo 7 d. Vertinimo ataskaitoje nėra atsižvelgiama į įvykius ar aplinkybes, susidariusias po šios datos.

## 2. BENDROJI DALIS

### 2.1. Pagrindinės sąvokos

- **1 lygio duomenys** – yra „aktyviojoje rinkoje esančio panašaus turto ar įsipareigojimų kainos (nekoreguotos), kurias verslo subjektas gali gauti vertės nustatymo dieną“.<sup>1</sup>
- **2 lygio duomenys** – yra „kiti nei 1-ojo lygio skelbiamų kainų duomenys, kuriuos tiesiogiai ar netiesiogiai galima gauti apie turtą ar įsipareigojimą“.<sup>2</sup>
- **3 lygio duomenys** – yra „rinkoje neskelbiamų kainų duomenys apie turtą ar įsipareigojimus“.<sup>3</sup>
- **Dabartinis (esamas) naudojimas** yra turto, įsipareigojimo arba turto ir (arba) įsipareigojimų grupės naudojimo būdas vertės nustatymo dieną. Dabartinis naudojimas gali būti (bet nebūtinai) ir geriausias naudojimas.<sup>4</sup>
- **Diskonto norma** – grąžos norma, taikoma apskaičiuojant būsimų piniginių sumų ar pinigų srautų dabartinę vertę.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

<sup>2</sup> 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

<sup>3</sup> 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

<sup>4</sup> 104-asis TVS „Vertės pagrindai“, 2020 m.

<sup>5</sup> 1-asis techninis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“ (Tarptautinė vertinimo standartų taryba)

- **Geriausias turto panaudojimas** – reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą. Geriausias naudojimas iš dalyvio pozicijos yra toks, kuris sukurtų didžiausią turto vertę. Jei tai skiriasi nuo dabartinio naudojimo, vertei turės įtakos išlaidos, reikalingos esamą turto naudojimą pakeisti į geriausią naudojimą. Vertinamo atskiro turto geriausias naudojimas gali skirtis nuo jo, kaip dalies visoje turto grupėje geriausio naudojimo, kai turi būti nustatyta turto svarba visos turto grupės vertėje.<sup>6</sup>
- **Investicinė vertė** – turto vertė savininkui ar būsimam savininkui, siekiančiam individualių investavimo arba kitų veiklos tikslų.<sup>7</sup>
- **Investicinis turtas** – tai savininkui arba nuomininkui finansinės nuomos būdu priklausantis turtas (žemė arba pastatai ar pastato dalis arba abu kartu), skirtas nuomos pajamoms gauti arba pagrindinio kapitalo vertei padidinti ar abiem minėtiems tikslams kartu, išskyrus minėtojo turto naudojimą prekėms gaminti, paslaugoms teikti arba administracinėms reikmėms; ar jo pardavimą, vykdant įprastines verslo operacijas.<sup>8</sup>
- **Įmonės finansinių ataskaitų rinkinys** – finansinių ataskaitų rinkinys, kuriame pateikiami finansiniai duomenys apie įmonės finansinę būklę, veiklos rezultatus, pinigų srautus.<sup>9</sup> Bendras finansinių ataskaitų tikslas yra suteikti finansinės informacijos vartotojams naudingą informaciją, padedančią priimti ekonominius sprendimus įmonės atžvilgiu. Norint pasiekti šį tikslą, įmonės finansinėse ataskaitose pateikiama informacija apie: turtą, įsipareigojimus, nuosavybę, pajamas ir sąnaudas (įskaitant pelną ir nuostolius) bei pinigų srautus.
- **Kapitalizacijos norma** – procentiniu dydžiu išreikšta grąža, gauta kaip pajamos iš investicijų.<sup>10</sup>
- **Kilnojamasis turtas** – tai turtas (daiktas), kuris iš vienos vietos į kitą gali būti perkeltas nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės, jeigu įstatymai nenustato kitaip.
- **Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.<sup>11</sup>

---

<sup>6</sup> 104-asis TVS „Vertės pagrindai“, 2020 m.

<sup>7</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

<sup>8</sup> 40-asis TAS „Investicinis turtas“.

<sup>9</sup> LR Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymas (aktuali redakcija nuo 2022 m. gegužės 1 d.).

<sup>10</sup> 1-asis techninis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“ (Tarptautinė vertinimo standartų taryba)

<sup>11</sup> LR Civilinis kodeksas. 4 knyga.

- **Nematerialusis turtas** – tai identifikuojamas nepiniginis turtas, neturintis fizinės išraiškos, laikomas naudoti prekių ir paslaugų gamybai ar teikimui, nuomoti kitiems ar administraciniais tikslais. Šis turtas pasireiškia ekonominėmis ypatybėmis, tačiau neturi fizinės medžiagos ir formos. Jis suteikia savininkui teisių ar privilegijų ir atneša pajamų. Toks turtas skirstomas susidedantis iš teisių, santykių, grupinio nematerialaus turto ir intelektualaus turto.<sup>12</sup>
- **Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.<sup>13</sup>
- **Nesisteminė rizika** – atskirai įmonei, turtui ar turto grupei kylanti rizika. Nesisteminė rizika gali būti skaidoma.<sup>14</sup>
- **Perspektyvinė finansinė informacija** – numatomi finansiniai duomenys pinigų srautams diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu apskaičiuoti.<sup>15</sup>
- **Prestižo vertė** – tai ekonominė nauda, numatoma gauti iš verslo, turimų teisių į verslą ar turto grupės, kuri yra neatsiejama nuo turto.<sup>16</sup>
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.<sup>17</sup>
- **Rizikos priedas** – prie nerizikingos palūkanų normos pridedama grąžos norma, rodanti investicijos ir su ja susijusią riziką.<sup>18</sup>
- **Sisteminė rizika (rinkos rizika)** – rizika, daranti poveikį visai rinkai, o ne tik atskiriems jos dalyviams ar turtui. Sisteminė rizika negali būti skaidoma.<sup>19</sup>
- **Tikroji vertė** – įvertinta kaina, už kurią dvi nusimanančios, sąmoningai ir laisva valia veikiančios šalys gali apsikeisti turtu ar įsipareigojimu ir kuri rodo atitinkamas toms šalims priklausančias turto dalis.<sup>20</sup>
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba

---

<sup>12</sup> Seminaro medžiaga „Nematerialiojo turto apskaita ir vertinimas“, 2014 m.

<sup>13</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.).

<sup>14</sup> 1-asis techninis informacinis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“ (Tarptautinė vertinimo standartų taryba).

<sup>15</sup> 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialusis turtas“ (Tarptautinė vertinimo standartų taryba).

<sup>16</sup> 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialiojo turto vertinimas“

<sup>17</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

<sup>18</sup> 1-asis techninis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“ (Tarptautinė vertinimo standartų taryba)

<sup>19</sup> 1-asis techninis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“ (Tarptautinė vertinimo standartų taryba)

<sup>20</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.<sup>21</sup>

- **Turto arba verslo vertė** – turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.<sup>22</sup>
- **Turto kaina** – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta ar sumokėta už turtą.<sup>23</sup>
- **Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.<sup>24</sup>
- **Užsakovas** – žodis užsakovas apibūdina asmenį, asmenis ar verslo subjektą, kuriam atliekamas vertinimas.<sup>25</sup>
- **Verslas** – fizinio asmens, juridinio asmens ar kitos organizacijos arba jų filialų veikla, kuria siekiama gauti pajamų ir pelno naudojant ekonominius išteklius.<sup>26</sup> Apibrėžimas to, kas sudaro verslą, gali skirtis priklausomai nuo vertinimo tikslo. Verslas paprastai yra komercinė, gamybos, paslaugų ar investavimo veikla. Verslo subjektai gali būti įvairių teisinių formų, pavyzdžiui, akcinės bendrovės, partnerystės įmonės, jungtinės veiklos įmonės ir individuali veikla. Verslo vertė gali skirtis nuo individualaus (atskiro) turto ar įsipareigojimų, kurie sudaro tą verslą, verčių sumos. Kai verslo vertė yra didesnė nei šio verslo įregistruoto ir neįregistruoto grynojo materialiojo ir identifikuojamo nematerialiojo turto suma, perteklinė vertė dažnai vadinama veiklos tęstinumo (angl. „going concern“) verte arba prestižu.
- **Vertės nustatymo diena** – diena, kurią galioja nustatyta vertinamo turto vertė. Vertės nustatymo diena taip pat gali apimti tik dienos dalį, kada ji taikoma, jei turto vertė reikšmingai pasikeičia ir per dieną.<sup>27</sup>
- **Vertintojas** – tai asmuo, asmenų grupė ar įmonė, turinti būtiną kvalifikaciją, kompetenciją ar patirtį atlikti vertinimą objektyviai, nešališkai ir kompetentingai.<sup>28</sup> Pagal LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, turto ar verslo vertintojas yra apibrėžiamas, kaip Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojami Europos

---

<sup>21</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

<sup>22</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

<sup>23</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

<sup>24</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

<sup>25</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

<sup>26</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

<sup>27</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

<sup>28</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.



Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turta arba verslą ir turintis turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą<sup>29</sup>.

- **Turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgalios atlikti turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių valstybinę priežiūrą įstaigos fiziniam asmeniui išduotas dokumentas, kuriuo patvirtinama jo, kaip tam tikros srities turto arba verslo vertintojo, kvalifikacija<sup>30</sup>.

Kitos šioje ataskaitoje naudojamos sąvokos yra suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Valstybės žinios, 1999, Nr. 52 – 1672. Nauja redakcija – įstatymas Nr. XI-1497, priimtas 2011-06-22, įsigaliojantis 2012-05-01), 2012 m. birželio 27 d. LR Finansų ministro įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintoje Turto ir verslo vertinimo metodikoje, Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, Tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleistuose techniniuose dokumentuose ir kt. vertinimo sąvokas apibrėžiančiuose teisės aktuose bei dokumentuose.

## 2.2. Ataskaitoje naudojami sutrumpinimai

- Įmonė, Bendrovė, Užsakovas – UAB „GVT LT“;
- DK – Didžioji knyga arba suvestinė finansinės apskaitos informacija;
- EBT – Pelnas prieš mokesčius;
- EBIT – Pelnas prieš mokesčius bei palūkanas;
- EBITDA – Pelnas prieš mokesčius, palūkanas, nusidėvėjimą bei amortizaciją;
- EVS – Europos vertinimo standartai;
- TVS – Tarptautiniai vertinimo standartai;

## 2.3. Svarbiausi turto arba verslo vertės nustatymo kriterijai

Svarbiausi kriterijai, kuriais remiantis yra nustatoma turto arba verslo vertė, yra:

- Vertinamo turto/verslo lokalizacija;
- Pasiūla ir paklausa, turinčios tiesioginės įtakos rinkos kainų svyravimams;
- Išoriniai veiksniai, esantys už vertinamo turto/verslo ribų, kurie turi teigiamos arba neigiamos įtakos turto/verslo vertei;

<sup>29</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

<sup>30</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

- Patobulinimas, kai vertinamas patobulinimo indėlis į bendrą turto/verslo vertę, o ne pati patobulinimo kaina;
- Pakeitimas kitu turtu, kai turto vertei turi įtakos panašaus turto įsigijimo kaina;
- Dabartinis vertinamo turto panaudojimas bei galimas geriausias turto panaudojimas;
- Turto naudojimo apribojimai, sąlygojantys turto panaudojimą;
- Ekonominių pokyčių įtaka.

#### **2.4. Svarbiausi informacijos šaltiniai ir metodologiniai dokumentai**

Svarbiausi informacijos šaltiniai ir metodologiniai dokumentai, kurių pagrindu yra atliktas šioje ataskaitoje pateikiamas turto arba verslo vertinimas, yra šie:

- Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Valstybės žinios, 1999, Nr. 52 – 1672. Nauja redakcija – įstatymas Nr. XI-1497, priimtas 2011-06-22, įsigaliojantis 2012-05-01);
- Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. birželio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“ (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502 );
- Europos turto vertinimo standartai, 2020,
- Europos verslo vertinimo standartai, 2020;
- Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020;
- Tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleisti techniniai dokumentai, 2014;
- Europos komisijos oficialioji internetinė svetainė (<https://commission.europa.eu>);
- EUROSTAT skelbiama statistika (<https://ec.europa.eu/eurostat>);
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos internetiniame puslapyje [www.avnt.lt](http://www.avnt.lt) skelbiama mokymo seminarų medžiaga 2012 – 2023 m;
- Nasdaq OMX Baltic taikoma rodiklių skaičiavimo metodika ([http://www.nasdaqomxbaltic.com/files/vilnius/leidiniai/Rodikliu\\_skaiciavimo\\_metodika-final.pdf](http://www.nasdaqomxbaltic.com/files/vilnius/leidiniai/Rodikliu_skaiciavimo_metodika-final.pdf));
- Damodaran duomenų bazė: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>;
- [www.appraisalfoundation.org](http://www.appraisalfoundation.org) leidinys „The identification of contributory assets and calculation of economic rents“, 2010 m.;
- Valuation Uncertainty, Chris Thorne, 2020 m.;
- Vertinimo užsakovo pateikti finansiniai, veiklos ir kiti duomenys. Mes analizavome finansines ataskaitas, preliminarines finansines ataskaitas, kitus finansinius duomenis, prognozuojamą informaciją. Turto ir įsipareigojimų registrus apskaitoje, kitus aktualius dokumentus. Ataskaitos atlikimo metu taip pat nuotoliniu būdu buvo komunikuojama su Bendrovės atstovais.

- Taip pat ataskaitoje, be nurodytos informacijos, buvo remtasi kita informacija. Kiti naudoti informacijos šaltiniai yra pateikiami konkrečiame vertinimo ataskaitos skyriuje, kuriame jie buvo panaudoti.

## 2.5. Turto arba verslo vertinimo prielaidos

101-asis TVS Darbo apimtis ir 103-asis TVS Vertinimo ataskaita reikalauja, kad visos numatomos daryti prielaidos būtų nurodytos vertinimo užduotyje. 103-iasis TVS papildomai reikalauja, kad vertinimo ataskaitoje būtų nurodytas vertinimo metodas, naudoti pagrindiniai duomenys ir pateiktas išvados pagrindimas.<sup>31</sup>

Atliekant verslo vertinimą per vertinimo sutartyje numatytą terminą yra suteikiamos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje yra nurodomi pagrindiniai naudoti duomenys, skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o užsakovui pateikiamas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita pasirašoma vertintojo, vertinimo įmonės vadovo, o apžiūros aktas – verslą apžiūrėjusio vertintojo asistento. Ataskaitoje yra nurodomas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, vertės nustatymo pagrindas bei atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos (jei jų yra), vertinimui turėję įtakos neapibrėžtumai ar kitos ribojančios sąlygos.

Turto arba verslo vertinimas yra pagrįstas užsakovo pateiktais pradiniais duomenimis, taip pat Auditas ir konsultacijos, UAB, turto/verslo verčių duomenų baze, periodiniuose leidiniuose skelbta informacija ir kitais metodiniais šaltiniais bei literatūra.

Šioje vertinimo ataskaitoje yra pateikiama mūsų darbo proceso metu naudota informacija, požiūris ir analizė. Pateiktus duomenis patvirtinantys dokumentai (ne tik tie, kurie pateikiami vertinimo ataskaitose prieduose) yra saugomi vertinimo įmonės archyve, atžvelgiant į norminių teisės aktų reikalavimus. Šioje dokumentų byloje turėtų būti sukaupti pagrindiniai pradiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, susijusios su galutine išvada, taip pat užsakovui pateiktos galutinės ataskaitos kopijos.

Atliktas vertinimas atspindi prielaidas, kurios būdingos bet kuriam rinkos dalyviui, jei jis pirktų ar parduotų nustatytą turto/verslo vertės objektą.

Turto/verslo rinkos vertė nustatyta darant šias prielaidas:

- Mes neturėjome galimybių ištirti turto/verslo savininko nuosavybės teisių ar šių teisių apsunkinimo. Mums nebuvo pateikta informacija apie turto/verslo naudojimo, valdymo,

---

<sup>31</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 (101, 103 TVS)

disponavimo juo apribojimus bei turto/verslo savininko prievolės, susijusias su turtu, kitų asmenų teises į turta/verslą, draudimus (išskyrus atvejus, atskleistus vertinimo ataskaitoje). Nebuvo atliktas joks nuosavybės teisių į vertinimą turta/verslą auditas ar tyrimas, dėl turto/verslo nuosavybės egzistavimo ir kontrolės. Vertinimas atliktas darant prielaidą, kad savininko patvirtinimas dėl vertinamo turto/verslo nuosavybės ir būklės yra teisingas.

- Mes neatsakome už turto/verslo vertinimui užsakovo pateiktą finansinio, teisinio ar kito pobūdžio duomenų tikslumą, jei pateikti duomenys turėjo įtakos turto/verslo rinkos vertės nustatymui.
- Mes neatlikome nepriklausomos analizės ar kitokiu būdu netikrinome mums pateiktą istorinių ir prognozuojamų duomenų. Mes nepareiškiamo nuomonės ir neteikiame jokios formos užtikrinimo dėl duomenų tikslumo ar išbaigtumo. Nebuvo atliekamas joks, netgi ribotos apimties auditas.
- Mes neprisiimame jokios atsakomybės už bet kokias finansines operacijas ar mokesčių atskaitomybės sprendimus, kurie yra Bendrovės atsakomybė. Mes suprantame, kad Bendrovė prisiima atsakomybę už bet kokius finansinių ataskaitų ar mokesčių atskaitomybės klausimus susijusius su mūsų analizėje aptariamu objektu ir už galutinį mūsų vertinimo panaudojimą.
- Mes įvertiname verslą, laikydamiesi verslo veiklos tęstinumo prielaidos. Ši prielaida teigia, kad vertinamo verslo vadovybė veiks su siekiu įgyvendinti tik tas būsimas finansines ir veiklos strategijas, kuriomis bus siekiama padidinti įmonės vertę ir kad nėra jokių abejonių, kad verslas dėl tam tikrų priežasčių artimiausiu metu negalės vykdyti savo tęstinės veiklos.
- Mes neturime informacijos, kad tarp užsakovo ir kokios nors turto/verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų kilo ginčas dėl turto/verslo vertės nustatymo.
- Pateikta turto/verslo vertinimo ataskaita nereiškia, kad yra atliktos audito procedūros. Atliekant vertinimą, vertintojai neatliko nepriklausomos analizės ir/ar kitų tyrimų, kitų veiksmų dėl pateiktų istorinių ir prognozuojamų duomenų.
- Mes patvirtiname savo išvadų pagrįstumą, remiantis esamomis turto naudojimo sąlygomis.
- Mes pažymime, jog kitų sąlygų ir aplinkybių, neišdėstytų šioje ataskaitoje, kurios galėtų turėti įtakos turto/verslo vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta – nenustatyta.
- Turto vertinimo apžiūros metu nebuvo nuslėpti fiziniai ar funkciniai vertinamo objekto būklės defektai, galėję turėti įtakos nustatytai turto rinkos vertei;

- Tuo atveju, kai yra vertinamas nekilnojamas turtas, šis turtas yra pastatytas, užimamas ir eksploatuojamas, pagal visus įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant zoniškumą, žemės paskirtį, priešgaisrinės apsaugos, sveikatos apsaugos, gamtos apsaugos bei visų kitų institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo nekilnojamojo turto atžvilgiu, taikomus norminius reikalavimus, reglamentus, nuostatus ir kodeksus.
- Įstatymų, norminių reikalavimų, reglamentų, nuostatų ar kodeksų pažeidimai gali turėti įtakos turto/verslo kainai, kuri gali būti sumokėta už vertinamą turtą atviroje rinkoje, įvertinus rinkos konjunktūrą, įskaitant ekonomines, socialines ir politines aplinkybes, oficialią turto vertinimo datą.
- Nustatytos turto/verslo vertės negalima naudoti kaip šio turto/verslo vertės kokiu nors kitu laiku, nepasikonsultavus su šios vertinimo ataskaitos autoriumi.
- Ataskaitoje pateikta informacija negali būti laikoma kaip įmonės atliktų operacijų patvirtinimas ir įmonės taisyklių ar nuostatų atitikimas teisės aktams.
- Turtas/verslas buvo vertinamas darant prielaidą, kad nevyksta, neturi vykti ir negresia jokie teismo procesai, tyrimas ir aiškinimasis, galintis turėti įtakos turtui ar jo savininkų nuosavybės teisėms į jį, vykdomas bet kokio subjekto, galintis turėti neigiamos įtakos vertinamo turto/verslo vertei, išskyrus informaciją, jei tokia yra atskleista vertinimo ataskaitoje.
- Vertinimo užsakovo pateiktais duomenimis, Bendrovės nebalansinės veiklos, galinčios turėti įtakos verslo vertei (nenaudojamas turtas, išleistos garantijos, laidavimo raštai, draudimai kitokie gauti ar suteikti įsipareigojimai) nevykdė/neturėjo. Vertinimas atliekamas, darant prielaidą, kad Bendrovė nebalansinės veiklos iki vertinimo datos nevykdė.
- Vertinimą atlikę vertintojai bei vertinimo įmonė, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei yra nurodyta vertinimo paslaugų teikimo sutartyje ir šioje vertinimo ataskaitoje. Jei tam neįgaluoti asmenys nuspręstų remtis bet kuria šios ataskaitos dalimi, jiems tektų visa su tuo susijusi rizika.
- Ataskaitoje pateikiama informacija yra nagrinėjama tokia apimtimi, kiek yra reikalinga, pagrįsti atliktam vertinimui konkrečiu vertinimo tikslu ir atveju. Kitu vertinimo tikslu ir atveju, vertinimo ataskaitos turinys gali keistis.
- Ši ataskaita negali būti cituojama, į ją negali būti teikiamos nuorodos ir ji negali būti teikiama jokioms kitoms šalims be išankstinio rašytinio mūsų sutikimo, išskyrus: kliento darbuotojus, auditorius, su klientu susijusioms bendrovėms, jų darbuotojams, įstatymų ir kitų teisės aktų

numatytais atvejais. Ataskaita naudojama išimtinai joje nurodytam vertinimo tikslui, jis negali būti naudojamas ar taikomas jokių kitų tikslų, jis negali būti atskleistas ar aptariamas su jokia kita šalimi (išskyrus atitinkamas valdžios institucijas ar profesinius patarėjus su sąlyga, kad jie sutinka, jog mes jų atžvilgiu neprisiimame jokios atsakomybės už vertinimo turinį) be mūsų išankstinio rašytinio sutikimo.

Atlikdami užduotį mes vadovavomės 1999 m. gegužės mėn. 25 d. Lietuvos Respublikos Seimo priimtu Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu Nr. VIII – 1202 (aktualia redakcija), kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, teisės aktais, Tarptautiniais ir Europos vertinimo standartais, taip pat Lietuvos Respublikos Finansų ministro įsakymu patvirtintu Turto vertintojų profesinės etikos kodeksu bei biudžetinės įstaigos Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos (AVNT) nurodymais ir sprendimais.

Ši vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu parašu. Vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę.

## **2.6. Vertinimo apimtis ir metodologija**

Vertinimo apimtis yra raštu suderinta su Užsakovu 2023 m. liepos mėn. 19 d. Atlygintinių paslaugų sutartyje Nr. 23/07-09, jos priede Nr. 1 (Techninėje užduotyje). Kai kurie darbo apimtys punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje. Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto/verslo egzistavimo faktą, atliekant vertinamo turto/verslo apžiūrą. Atlikus verslo apžiūrą, buvo pasirašytas apžiūros aktas. Remiantis aprašytais veiksmais, buvo atlikti turto/verslo vertės skaičiavimai, kurie, kartu su jų rezultatais, yra pateikiami šioje vertinimo ataskaitoje.

Kai kurių darbo apimtį apibrėžiančių dalykų neįmanoma numatyti prieš pradedant vertinimą, todėl gali atsirasti būtinumas keisti darbo apimtį jau pradėjus vertinimą, pvz., gali būti gauta papildomos informacijos arba atsirasti aplinkybių, kurias reikės papildomai nagrinėti ir įvertinti. Taigi, nors darbo apimtis nustatoma prieš pradedant vertinimą, ji gali būti keičiama per visą vertinimo procesą. Kai darbo apimtis keičiama atliekant vertinimą, bet kokie atlikti pakeitimai yra perduodami užsakovui prieš užbaigiant užduotį ir pateikiant vertinimo ataskaitą.

Atlikdami šį vertinimą ir su juo susijusias analizes bei skaičiavimus taikėme, tačiau neapsiribojome šiomis procedūromis:

- Techninėje užduotyje mes paprašėme vertinimui atlikti reikiamų vertinamo objekto individualių požymių bei reikalingų dokumentų ir peržiūrėjome Įmonės atstovų pateiktus

dokumentus. Šie dokumentai apima finansinę ir vadybinę Įmonės informaciją, apibrėžiančią 5 metų laikotarpį iki verslo vertinimo datos bei informaciją verslo vertinimo datai.

- Buvo peržiūrėta pateikta Įmonės retrospektyvinė ir perspektyvinė finansinė informacija, ji buvo aptarta su Įmonės atstovais, priimtas profesinis sprendimas dėl finansinės informacijos tinkamumo verslo vertinimo tikslui.
- Remiantis pasirinkta išanalizuota retrospektyvine ir perspektyvine Įmonės finansine informacija, buvo apskaičiuota verslo vertė.

Vertinimo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertinimo prielaidų. Vertės pagrindas apibūdina pagrindines prielaidas, kuriomis bus grindžiama nustatoma vertė. Labai svarbu, kad vertės pagrindas (ar pagrindai) atitiktų vertinimo sąlygas ir tikslą, kadangi vertės pagrindas gali turėti įtakos vertintojo pasirinktiems metodams, pradiniais duomenimis ir prielaidoms bei galutinei išvadai apie vertę.

Vertinimo pagrindas turėtų būti aiškiai atskirtas nuo:

- Vertei nustatyti taikyto metodo ar skaičiavimo būdo;
- Vertinamojo turto rūšies/verslo pobūdžio;
- Faktinės ar menamos turto būklės/verslo ekonominės situacijos vertinimo metu;
- Papildomų prielaidų ar specialiųjų prielaidų, kurios konkrečiomis aplinkybėmis keičia pagrindines prielaidas.

Dažniausiai naudojami Tarptautiniuose vertinimo standartuose nustatyti vertės pagrindai:

- **Rinkos vertė** – tai nustatyta suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas galėtų būti perleidžiamas jų vertės nustatymo dieną tarp norinčio pirkti pirkėjo ir norinčio parduoti pardavėjo sudarius sutorį tarp nesusijusių šalių po tinkamo turto ar įsipareigojimo pateikimo rinkai, kai abi šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos. Rinkos vertė yra labiausiai tikėtina kaina, kurią galima gauti rinkoje vertės nustatymo dieną rinkos vertės apibrėžime įvardytomis sąlygomis. Tai yra geriausia kaina, kurią pagrįstai gali tikėtis gauti pardavėjas, ir palankiausia kaina, kurią pagrįstai gali mokėti pirkėjas. Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui.
- **Teisingoji vertė** – tai nustatyta kaina už turto ar įsipareigojimo perleidimą tarp identifikuotų dalykiškų ir norinčių įvykdyti perleidimą šalių, kuri atspindi atitinkamus šių šalių interesus. Teisingosios vertės atveju būtina įvertinti kainą, kuri yra teisinga dviem konkrečioms šalims ir kuri nustatyta atsižvelgiant į atitinkamus privalumus ar patiriamus praradimus, kurių kiekviena šalis gaus iš sandorio. Priešingai, rinkos vertės atveju paprastai neatsižvelgiama į bet kokius gaunamus privalumus ar patiriamus praradimus, kurių rinkos dalyviai nebūtų galėję gauti arba

patirti. Teisingosios vertės sąvoka yra platesnio turinio nei rinkos vertės sąvoka. Nors daugeliu atvejų teisinga kaina tarp dviejų šalių bus lygi kainai, dėl kurios suderama rinkoje, tačiau pasitaikys atvejų, kai nustatant teisingąją vertę bus atsižvelgta į tuos dalykus, kurių nepaisoma nustatant rinkos vertę, pavyzdžiui, tam tikrus sinergijos vertės elementus, atsirandančius dėl interesų derinio.

- **Investicinė vertė** – tai turto vertė konkrečiam ar potencialiam savininkui individualiais investavimo ar kitos veiklos tikslais. Investicinė vertė yra tik konkrečiam subjektui taikomas vertės pagrindas. Nors turto vertė savininkui gali būti ta pati kaip ir suma, kuri galėtų būti gauta pardavus jį kitai šaliai, šis vertės pagrindas atspindi naudą, kurią gauna turtą turintis subjektas, todėl tai neapima numanomų mainų. Investicinė vertė atspindi aktualias aplinkybes ir finansinius tikslus subjekto, kuriam skirtas atliekamas vertinimas. Ji dažnai naudojama investicijų rezultatams įvertinti.
- **Sinergijos vertė** – tai dviejų ar daugiau turto objektų ar interesų derinio rezultatas, kai bendra vertė yra didesnė už atskirų verčių sumą. Jei sinergija galima tik tam tikram konkrečiam pirkėjui, tuomet sinergijos vertė skirsis nuo rinkos vertės, nes sinergijos vertė atspindės konkrečius turto, kuris turi vertę tik konkrečiam pirkėjui, požymius. Vertės paviršius, viršijantis atitinkamų interesų verčių sumą, dažnai vadinama „sujungimo verte“.
- **Likvidacinė vertė** – tai suma, kurią tikimasi gauti pardavus turtą ar turto grupę atskiromis dalimis. Nustatant likvidacinę vertę turėtų būti atsižvelgiama į išlaidas, patirtas paruošiant turtą iki pardavimui tinkamos būklės, taip pat į jo perdavimo išlaidas. Likvidacinė vertė gali būti nustatoma pagal dvi skirtingas vertės prielaidas: įprastas sandoris ir įprastas pateikimo rinkai laikotarpis; priverstinis sandoris ir sutrumpintas pateikimo rinkai laikotarpis;

Kiti vertės pagrindai, numatyti atitinkamuose standartuose ar kt. teisės aktuose, pvz.: Tikroji vertė, taip, kaip ji yra apibrėžta tarptautiniuose finansinės atskaitomybės standartuose. 13 TFAS apibrėžia tikrąją vertę, kaip kainą, kuri būtų gauta parduodant turtą arba sumokėta perleidžiant įsipareigojimą vertinimo dieną sudarius rinkos dalyviams įprastą sandorį.

Šioje ataskaitoje yra nustatoma turto/verslo rinkos vertė, kadangi šis vertės pagrindas labiausiai atitinka vertinimo tikslą.

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – tai turto panaudojimo būdas, leidžiantis turtą naudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir finansiškai įmanomas.<sup>32</sup> Panaudojimas, kuris nėra leistinas teisiniu požiūriu, bet įmanomas fiziniu, negali būti laikomas maksimaliu ir geriausiu. Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

---

<sup>32</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.



- a) Nustatoma ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiant į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- b) Pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- c) Vykdamas reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtai tikėtinas panaudojimas, sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąža, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertintojo nuomone, atsižvelgiant į veiklos istoriją, valdomą turtą, tikslus, turimą personalą ir jo kvalifikaciją, verslo buvimo vietą bei kitus individualius požymius, esama veikla yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Alternatyvus panaudojimas gali būti tikslingas keičiantis bendrovės veiklos sferai ir strategijai.

Norint nustatyti vertę pagal atitinkamą vertinimo pagrindą gali būti vadovaujamasi vienu ar daugiau vertinimo požiūrių. Trys žemiau apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo požiūriai. Visi šie požiūriai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

**Rinkos požiūris.** Rinkos požiūriu vertė nustatoma lyginant vertinamą turtą su tapačiu ar lygintinu (tai yra panašiu) turtu, kurio kaina yra žinoma.<sup>33</sup> Dažniausiai rinkos požiūrio metodas yra lyginamasis metodas arba lyginamųjų sandorių metodas. Lyginamasis metodas – vertinimo metodas, leidžiantis nustatyti vertę lyginant vertinamą turtą su analogišku ar panašiu žinomos kainos turtu.<sup>34</sup> Pagal šį metodą pirmiausia nustatoma neseniai rinkoje įvykdytų sandorių analogišku ar panašiu turto sandorių kaina. Jeigu neseniai buvo įvykdyti keli tokie sandoriai, gali būti tikslinga įvertinti į pardavimo sąrašus įtraukto ar siūlomo parduoti analogiško ar panašaus turto kainą, aiškiai nustačius, kad tokia informacija yra aktuali ir kritiškai išanalizuota. Taip pat gali prireikti tokią informaciją apie kainas atitinkamai koreguoti, siekiant parodyti galimus skirtumus tarp faktinių sandorių ir vertinimo pagrindo, ir atsižvelgti į tokiam vertinimui atlikti priimtas prielaidas. Pažymimos visos nepanašios (skirtingos) vertinamų ir palyginamųjų objektų savybės ir apskaičiuojama vertinamo objekto vertė.

Bendra vertinamų objektų rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \pm PV \text{ (1 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

**RV** – vertinamo objekto rinkos vertė;

---

<sup>33</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

<sup>34</sup> LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012-04-27)

**PK** – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

**PV** – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Vertinamo turto rinkos vertės skaičiavimai remiasi nagrinėjamo objekto ir palyginamųjų objektų charakteristikų palyginimu bei jų skirtumų įtakos vertinamojo objekto vertės nustatymui įvertinimu. Patikslinimai yra skaičiuojami atsižvelgiant į esamą šalia vertinamo objekto nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų dislokaciją, būklę, panaudojimo perspektyvas ir kitus faktorius veikiančius vertinamo turto vertę.

Vertės skaičiavimai lyginamosios vertės metodu vykdomi dviem etapais:

- Objekto – analogo suradimas;
- Analogo vertės korekcija.

Korekcija gali būti:

- Taikomi pataisos koeficientai, iš kurių dauginama analogo vertė;
- Taikoma absoliutaus dydžio pataisa, kuri yra pridedama arba atimama iš analogo vertės.

Jeigu palyginamasis objektas skiriasi nuo vertintojų dar ir papildomų pagerinimų buvimu arba nebuvimu bei taikomi ne vienas, o keli pataisos koeficientai, tai aukščiau pateiktą formulę galima papildyti ir ji bus tokia:

$$RV = PK * K1 * K2 * ... * Kn \pm VP \text{ (2 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

**RV** – vertinamo objekto rinkos vertė;

**PK** – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

**K1, K2, Kn** – pataisos koeficientai, įvertinantys vertinamojo ir palyginamojo objektų parametų skirtumus;

**VP** – papildomų pagerinimų vertė (ji gali būti teigiama arba neigiama).

**Pajamų požiūris.** Pajamų požiūris sudaro galimybę nustatyti vertę perskaičiuojant būsimus pinigų srautus į bendrą dabartinę vertę. Taikant pajamų požiūrį turto vertė nustatoma atsižvelgiant į turto kuriamų pajamų, pinigų srautų ar išlaidų sutaupymą turint nuosavybės teises į turtą, vertę.<sup>35</sup> Pajamų metodas – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų

---

<sup>35</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

srautus į esamą kapitalo vertę. Pajamų metodo esmė – vertinamo turto teikiamos naudos – grynyųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę<sup>36</sup>.

Pagal pajamų metodą turtas gali būti vertinamas taikant tokius skaičiavimo būdus:

- Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- Kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- Kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

**Taikant diskontuotų pinigų srautų būdą**, turto vertė apskaičiuojama kaip grynyųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Grynieji pinigų srautai esamiems ar potencialiems savininkams suformuoja jiems priklausančių įmonės aktyvų vertę, kuri gali neatitikti įmonės turto atskirų dalių verčių sumos, kadangi efektyviai naudojant turtą, įmonės verslo vertė viršija materialaus turto dalių verčių sumą ir atvirkščiai, nesant pakankamam turto panaudojimo ir valdymo efektyvumui, įmonės vykdomo verslo sukuriamą vertę yra mažesnė už jos materialaus turto dalių verčių sumą.

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turtas ar verslas yra priimamas ir vertinamas kaip pastoviai veikiantis. Diskontuotų pinigų srautų būdu turtas vertinamas kaip verslo objektas, kurio vertę sudaro ne egzistuojančio materialaus ir nematerialaus turto visuma, o būsimųjų pinigų srautų ir tęstinumo vertės dabartinių verčių suma. Turimi pinigai iš karto gali teikti pelną, padėjus juos į banką, nusipirkus obligacijų ar kitaip investavus. Tai sudaro vadinamąją pinigų vertę laike.

Svarbiausi dabartinės vertės priklausomybės faktoriai:

- Laiko tarpas, kuris praeis iki pinigų gavimo;
- Alternatyvieji kaštai (nauda, kurią galima gauti pinigus panaudojus kitur);
- Rizikingumo laipsnis (pagal kapitalo vertinimo modelį, kuo rizikingesnis verslas, tuo didesnį pelną (reikalaujamą pelno normą), norima gauti iš verslo.

Turto rinkos vertė, taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, apskaičiuojama pagal formules:

$$AV = DV + TV \text{ (3 formulė)}$$

$$DV = \frac{LPS_1}{(1+d)^1} + \frac{LPS_2}{(1+d)^2} + \dots + \frac{LPS_n}{(1+d)^n} \text{ (4 formulė)}$$

---

<sup>36</sup> LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012-04-27)

$$TV = \frac{LPS_n}{(d - a)} \times \frac{1}{(1 + d)^n} \text{ (5 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

AV – Turto rinkos vertė

DV – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė

TV – tęstinumo vertės dabartinė vertė

LPS<sub>1</sub>, ..., LPS<sub>n</sub> – 1-ojo, ..., n-tojo laikotarpio būsimieji laisvieji pinigų srautai

d – diskonto norma

n – paskutinis laikotarpis, kurio pajamos yra prognozuojamos

a – augimo norma laikotarpiu po pradinio prognozuojamo laikotarpio

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, laisvasis pinigų srautas yra apskaičiuojamas prie grynojo pelno pridendant nusidėvėjimą, amortizaciją, palūkanas ir pelno mokestį (EBITDA), atimant investicijas ir įvertinant įmonės trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų (apyvartinio kapitalo) pokyčius.

Laisvasis pinigų srautas yra apskaičiuojamas pagal formulę:

$$LPS = EBITDA - I + / - AKP \text{ (6 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

LPS – Prognozuojamas laisvasis pinigų srautas;

EBITDA – Pelnas prieš nusidėvėjimą, amortizaciją, palūkanų sąnaudas ir pelno mokestį;

I – Investicijos;

APK – Apyvartinio kapitalo pokytis;

Pelnas prieš nusidėvėjimą, amortizaciją, palūkanų sąnaudas ir pelno mokestį arba kitaip EBITDA yra apskaičiuojamas:

$$EBITDA = \text{Grynasis pelnas} + \text{Pelno mokestis} + \text{Palūkanos} + \text{Nusidėvėjimas} + \text{Amortizacija} \text{ (7 formulė)}$$

Praktikoje yra naudojamas ne vienas metodas apskaičiuoti diskonto normą. Nebaigtinis bendrų metodų sąrašas, pateikiamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose yra: kapitalo įkainojimo modelio (angl. „Capital Asset Pricing Model“; CAPM); vidutinės svertinės kapitalo kainos (angl. „Weighted Average Cost of Capital“; WACC); nustatytos arba numanomos normos (pelno), sudėtinių elementų (angl. „build-up method“).

Vertinant verslą, dažniausiai yra taikomas svertinis kapitalo kaštų vidurkis WACC (weighted average cost of capital), kuris įvertina viso kapitalo vertę – tiek skolinto, tiek nuosavo (šis modelis bus taikomas jeigu vertė bus nustatinėjama diskontuotų pinigų srautų metodu).

$$d = WACC \text{ (8 formulė)}$$

Vidutinė svertinio kapitalo kaina (WACC) apskaičiuojama atsižvelgiant į svertinę akcininkų nuosavybės ir skolinto kapitalo nuomojimo kainą. WACC reikšmė gali būti apskaičiuota įvertinus ir neįvertinus mokestinio efekto. Įmonės investicinių projektų pagrindimui paprastai naudoja WACC įvertinus mokestinį efektą. Aritmetinė WACC skaičiavimo formulė:

$$WACC = R_d \times W_d \times (1 - t) + R_e \times W_e \text{ (9 formulė)}$$

$$W_d = \frac{D}{D + E} \text{ (10 formulė)}$$

$$W_e = \frac{E}{D + E} \text{ (11 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

$R_d$  – skolinto kapitalo sąnaudos;

$W_d$  – skolinto kapitalo dalis visame įdarbintame kapitale;

$t$  – efektyvi pelno mokesčio norma;

$R_e$  – reikalaujama akcininkų nuosavybės grąža;

$W_e$  – nuosavo kapitalo dalis visame įdarbintame kapitale;

$D$  – skolinto kapitalo vertė;

$E$  – nuosavo kapitalo vertė.

Reikalaujama nuosavo kapitalo grąža nustatoma remiantis pagrindinio kapitalo kainos modeliu (CAPM), atsižvelgiant į prieinamas nerizikingas palūkanų normas, vertybinių popierių rinkos grąžą ir optimalius Beta faktorius (sisteminę riziką). Reikalaujama nuosavo kapitalo grąža matematiniais terminais apskaičiuojama taip:

$$R_e = R_f + \beta_c \times (R_m - R_f) + R_s \text{ (12 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

$R_e$  – reikalaujama nuosavo kapitalo grąža;

$R_f$  – nerizikinga palūkanų norma;

$\beta_c$  – įmonės nuosavo kapitalo Beta rodiklis (rizikos įvertinimo koeficientas);

$R_m$  – numatoma rizikos portfelio grąža (bendro rinkos pelningumo norma);

$R_s$  – specifinė rizikos premija;

$(R_m - R_f)$  – akcininkų nuosavybės rizikos premija, atspindinti reikalaujamą akcinio kapitalo investicijų grąžos premiją lyginant su nerizikinga investicijų grąžos norma.

**Kapitalizavimo skaičiavimo būdas** dažniausiai yra taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Vertinamo turto naudojimo vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos). Vertinamo turto naudojimo vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama pagal formulę:

$$NV = \frac{GP}{R} \quad (13 \text{ formulė})$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

$NV$  – naudojimo vertė;

$GP$  – grynosios metinės pajamos;

$R$  – kapitalizavimo normos rodiklis.

Remiantis šia formule, grynosios metinės pajamos yra apskaičiuojamos:

$$GP = NV \times R \quad (14 \text{ formulė})$$

Kapitalizacijos norma  $r$  apskaičiuojama pagal šią formulę:

$$R = p_b + \sum y_i \quad (15 \text{ formulė})$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

$p_b$  – bazinė norma (nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma),

$y_i$  –  $i$ -asis pataisymas/priedas.

**Išlaidų požiūris.**<sup>37</sup> Išlaidų požiūriu vertės reikšmė nustatoma remiantis ekonominiu principu, kad kaina, kurią pirkėjas mokėtų už turtą, jeigu įtakos jam neturėtų tokie veiksniai kaip sugaištas laikas, patirti nepatogumai, rizika ar kiti, būtų metodo nedidesnė nei tokio paties turto įsigijimo ar

---

<sup>37</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

pasigaminimo (statybos) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas<sup>38</sup> – šio pagrindas yra skaičiavimai, kiek kainuotų atkurti esamos fizinės būklės ir esamų eksploatacinių bei naudingumo savybių objektus pagal vertinimo metu taikomas darbų technologijas bei kainas. Pagal šį metodą daroma prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. „Turto ir verslo vertinimo metodikos“ patvirtintos 2012-04-27 LR finansų ministro įsakymu Nr. 1K-159 III skyriuje išdėstyta, kad „išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikiui neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina“.

Metodikoje nurodoma, kad „metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties arba retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma“. Dėl aukščiau išdėstytų aplinkybių, šiuo atveju išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Dažnai dėl amžiaus ar nusidėvėjimo vertinamas turtas yra mažiau patrauklus, nei alternatyvus turtas, kurį galima nusipirkti ar sukurti. Tokiu atveju, priklausomai nuo taikomo vertinimo pagrindo gali prireikti koreguoti alternatyvaus turto savikainą. Šiuo metodu turto vertė nustatoma pagal formulę:

$$AV=AK-NV+ŽV \text{ (16 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;  
 AK – vertinamo objekto atkūrimo kaštų vertė;  
 NV – vertinamo objekto nuvertėjimas;  
 ŽV – žemės sklypo vertė (jeigu aktuali).

Tarptautiniai vertinimo standartai išskiria 3 pagrindinius išlaidų (kaštų) požiūriu paremtus metodus: pakeitimo išlaidų metodas (angl. „Replacement Cost Method“); atkūrimo išlaidų metodas (angl. „Reproduction Cost Method“); sumavimo metodas (angl. „Summation Method“), kuriuo apskaičiuojama turto vertė sudedant atskiras jo sudedamųjų dalių vertes, kuris yra artimas LR Turto ir verslo vertinimo metodikoje apibrėžtam Turto požiūrio metodų deriniui. Pagal LR Turto ir verslo vertinimo metodiką, vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- Vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu;

---

<sup>38</sup> LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012-04-27)

- Vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu.

Tiek turto pakeitimo išlaidos, tiek jo sukūrimo išlaidos gali būti naudojamos kaip pradiniai vertinimo duomenys. Paprastai turto ekonominę vertę rodo būtent turto naudingumas arba funkcionalumas, o ne jo fizinės savybės. Be to, taikant turto pakeitimo išlaidas moderniam panašiam turtui sukurti, reikėtų atkreipti dėmesį į tam tikrus su vertinamu turtu susijusio funkcinio nuvertėjimo aspektus. Tačiau kai kuriais atvejais vienintelis būdas pakeisti turto naudingumą yra įsigyti arba sukurti kitą tokio pat naudingumo turtą. Tokiu atveju turėtų būti taikomos turto atkūrimo išlaidos.

**Vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis.** Turto pakeitimo išlaidos yra naujo modernaus tapataus turto sukūrimo ar įsigijimo išlaidos vertės nustatymo dieną. Skaičiuojant turto pakeitimo išlaidas pirmiausia būtina nustatyti modernų panašaus naudingumo turtą, kurį tikėtinas pirkėjas laikytų vertinamo turto alternatyva. Norint tai padaryti, būtina suprasti tokio turto naudingumą ar funkcionalumą. Išlaidų metodo esmę sudaro tai, kad svarstydamas, kiek galėtų būti mokama už turtą, pirkėjas atsižvelgtų į alternatyvaus tokio pat naudingumo turto pirkimo ar sukūrimo išlaidas. Turtas, išskyrus naują arba neseniai sukurtą ar įsigytą, dažnai turi nereikalingų savybių arba neteikia ekonominės ar kitokios naudos. Tipinis pirkėjas nemokėtų už tokias jam neaktualias turto savybes ir į jas neturėtų būti atsižvelgiama parenkant modernų panašų turtą.

**Vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelis.** Turto sukūrimo išlaidos yra tikslios turto kopijos naudojant tas pačias medžiagas, gamybos būdus, tokios pat kokybės ir dizaino, įskaitant turto trūkumus, sukūrimo išlaidos vertės nustatymo dieną. Jei tai padaryti būtų neįmanoma, pvz., dėl to, kad medžiagos ar technologijos jau nebenaudojamos, reikėtų atidžiai apsvarsčius naudoti panašiausio galimo atitikmens sukūrimo išlaidas. Turto sukūrimo išlaidos apima visas išlaidas, kurias patiria tipinis rinkos dalyvis siekdamas sukurti panašaus naudingumo turtą. Šios išlaidos skirsis priklausomai nuo vertinimo pagrindo ir bet kokių su vertinimu susijusių prielaidų.

**Vertinamo turto nuvertėjimas nustatomas vienu iš žemiau nurodytų modelių:**

- Suskaidymo skaičiavimo modelis;
- Gyvavimo amžiaus modelis;
- Rinkos pokyčių skaičiavimo modelis.

**Suskaidymo skaičiavimo modelis:**

Šio modelio esmė, kad turtas vertę praranda trimis aspektais: fiziniu, funkciniu ir ekonominiu.

- **Fizinis nusidėvėjimas** rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus nuo jo eksploatacijos pradžios.



- **Funkcinis nusidėvėjimas** – vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai, skoniui ar dėl kitų veiksnių. Vertinamas turtas yra naudojamas pagal paskirtį, funkcinių trūkumų nenustatyta, todėl funkcinis nusidėvėjimas nėra skaičiuojamas.
- **Ekonominis nusidėvėjimas** – jį sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai ūkinių vienetų, tarpusavyje susijusių gamybiniais, vartojimo, mainų, finansiniais ir kitais ryšiais, sistema. Vertinamo turto apžiūros metu nebuvo nustatyti ekonominiai veiksniai, galintys turėti įtakos vertinamam turtui, todėl ekonominis nusidėvėjimas nėra skaičiuojamas.

Bendra nuvertėjimo suma nustatoma pagal formulę:

$$NV=FN-TN+EN \text{ (17 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – vertinamo objekto nuvertėjimas;

FN – fizinis nusidėvėjimas (nuvertėjimas);

TN – funkcinis nusidėvėjimas (nuvertėjimas);

EN – ekonominis nusidėvėjimas (nuvertėjimas).

#### Gyvavimo amžiaus modelis:

Šis modelis pagrįstas objektų apžiūra ir remiasi tuo, kad efektyvus amžius atspindi tipinį ekonominį amžių.

- **Ekonominis amžius** – laiko tarpas, kurio metu turtą galima naudoti ir gauti pelną.
- **Likęs ekonominis amžius** – tai laikas nuo pastato vertinimo datos iki ekonominio amžiaus pabaigos.
- **Fizinis amžius** – tai laikas per kurį statinys realiai egzistuoja ir yra tinkamas naudoti.
- **Efektyvus amžius** – laiko tarpas, kuris įvertinamas atsižvelgiant į objekto būklę, dizainą ir kitus veiksnius turinčius įtaką objekto vertei. Turto efektyvus amžius rodo jo būklę ir naudingumą, pvz., jei turtas yra prastai prižiūrimas, jo efektyvus amžius gali būti ilgesnis nei chronologinis amžius jo vertinimo dieną, arba, jei turtas buvo remontuotas, jo efektyvus amžius gali būti trumpesnis nei chronologinis amžius vertinimo dieną.
- **Chronologinis (faktinis) amžius** – laikotarpis nuo statinio statybos pabaigos iki vertinimo momento.

Taikant gyvavimo amžiaus modelį, nusidėvėjimo procentas apskaičiuojamas įvertinant efektyvaus amžiaus ir ekonominio amžiaus santykį.

$$\frac{E_f A}{TE_k A} * 100\% = NV(\%) \text{ (18 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – nusidėvėjimo vertė;

$E_f A$  – efektyvus amžius;

$TE_k A$  – bendra ekonominio amžiaus trukmė (Chronologinis (faktinis) amžius + Likęs ekonominis amžius);

**Rinkos pokyčių skaičiavimo modelis.** Norint taikyti šį modelį būtina surasti vieną ar daugiau rinkoje parduotų objektų kurie atitinka vertinamą objektą. Lyginamajam objektui paskaičiuojama atkuriamoji vertė. Nusidėvėjimas apskaičiuojamas:

$$NV=AV-PK \text{ (19 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – vertinamo objekto nuvertėjimas (nusidėvėjimas);

AV – lyginamojo objekto atkuriamoji vertė;

PK – lyginamojo objekto pardavimo kaina.

Šis modelis yra taikomas itin retai, nes yra sudėtinga surasti tapatų palyginamą objektą, kuris būtų parduotas rinkoje. Skirtingais požiūriais ir metodais nustatyta turto vertė ekonomikos sąlygomis yra gana skirtinga. Tokią verčių „įvairovę“ numato Tarptautiniai ir Europos vertinimo standartai, nurodantys turto vertės metodų parinkimo tvarką. Visais metodais siekiama rasti kuo tikslesnę turto vertę, tačiau galutinis vertės dydis priklauso nuo visų esamų duomenų ir procesų įvertinimo, ir vertės dydžių, gautų skaičiuojant skirtingais metodais, suderinimo randant galutinę vertės sąmatą.

**Lyginamojo metodo ir (arba) pajamų metodo, ir (arba) Išlaidų (kaštų) metodo derinys – turto požiūrio metodų derinys** – tai aukščiau aprašytų metodų visuma, kuri gali būti taikoma apskaičiuojant verslo vertę. Šis metodas taikomas, kai verslo vertę labiau sąlygoja ne vykdoma veikla, o valdomas turtas. Taikant turto požiūrio metodų derinį daroma prielaida, kad įmonės turto sudedamosios dalys suformuoja įmonės verslo vertę. Naudojant turto požiūrio metodų derinį yra taikomi šie skaičiavimo būdai: koreguoto balanso skaičiavimo būdas; perteklinių pajamų skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

### 3. APRAŠOMOJI DALIS

#### 3.1. Vertinamo turto rinkos konjunktūra (aplinkos charakteristika)

Makroekonomikos apžvalga yra pateikiama, remiantis Lietuvos Banko atlikta analize ir prognozėmis.<sup>39</sup>

Pasaulio ekonomikos raida šių metų pradžioje buvo palankesnė, nei tikėtasi. Labiausiai prie tokios pasaulio ekonomikos raidos prisidėjo dvi didžiausios pasaulio ekonomikos – Kinijos ekonomikos atsivėrimas po griežtų su COVID-19 pandemijos valdymu susijusių ribojimų buvo spartesnis ir stipresnis, nei tikėtasi, o JAV darbo rinka, nepaisant labai sugriežtintos pinigų politikos ir kelių bankų žlugimo, buvo atsparesnė, nei numatyta, ir toliau palaikė namų ūkių vartojimo paklausą. Pažymėtina, kad JAV bankų sektoriaus bėdos šių metų kovo pradžioje tik trumpam padidino įtampą pasaulinėje finansų rinkoje, daugumos turto klasių patirti nuostoliai buvo padengti iki balandžio vidurio. Dabartinis pasaulio ekonomikos aktyvumo augimas išsiskiria tuo, kad yra labiau nulemtas mažiau prekybai imlios paslaugų sektoriaus ir namų ūkių vartojimo raidos. Dėl šios priežasties palankesnė, nei tikėtasi, pasaulio ekonomikos raida neatsispindėjo tarptautinės prekybos rodikliuose. Nors tai yra mažiau palanku mažoms prekes eksportuojančioms atviroms ekonomikoms, tokioms kaip Lietuva, silpna tarptautinės prekybos raida prisideda prie įtampos tiekimo grandinėse mažėjimo. Pavyzdžiui, krovinių gabenimo jūriniais konteineriais kainos jau yra sumažėjusios iki prieš COVID-19 pandemiją buvusio lygio. Tai kartu su dėl mažėjančių energijos (įskaitant gamtinių dujų bei elektros kainas Europoje) ir maisto žaliavų kainų kylančiu defliaciniu spaudimu mažino bendrosios infliacijos rodiklius. Tiesa, dėl tebematomo darbo rinkos atsparumo ir tebesančios įtampos joje pamatinis infliacinis spaudimas vis dar yra, o tai lems, kad infliacija dar kurį laiką bus didesnė nei pinigų politiką formuojančių institucijų numatytas tikslinis lygis.

Lietuvos ekonomikos aktyvumo korekcija buvo didesnė, nei tikėtasi. 2023 m. pirmąjį ketvirtį realusis bendrasis vidaus produktas (BVP) per ketvirtį sumenko 2,1 proc. – tai vienas didžiausių ketvirtinių kryžių nuo duomenų skelbimo pradžios. Labiausiai prie tokios ekonomikos raidos prisidėjo atsargų pasikeitimas ir sumenkęs realusis prekių ir paslaugų eksportas. Antrą ketvirtį paeiliui itin reikšmingai menko prekių eksporto apimtis, kurios raidai didelį poveikį darė apdirbamosios gamybos patiriami sunkumai. Šios veiklos sukuriama pridėtinė vertė mažėja jau keturis ketvirčius iš eilės. Tai daugiausia sietina su sumažėjusia vakcinų gamybai naudojamų reagentų paklausa, dėl pradėto karo prieš Ukrainą bei įvestų sankcijų šalims agresorėms įvykusiais tiekimo grandinių pokyčiais ir itin dideliu energijos kainų šuoliu, taip pat sumažėjusia statybos ir namų apstatymo prekių paklausa, kuriai reikšmingą įtaką darė dėl griežtėjančios pinigų politikos daugelyje šalių stipriai paveiktas nekilnojamojo turto rinkų aktyvumas. Šie veiksniai kartu su itin sparčiu kainų kilimu turėjo įtakos ir

<sup>39</sup> <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/makroekonominės-prognozės-2023-m-birželio-men> (naujausi verslo vertinimo duomenys)

kitų ekonominių veiklų raidai. Taip pat ilgesnį laiką mažėja per ketvirtį sukuriamą nekilnojamojo turto operacijų bei transporto ir prekybos veiklų pridėtinė vertė. Šių veiklų nepalankias tendencijas tik iš dalies atsvėrė tebedidėjanti kitų rinkos paslaugų veiklų sukuriamą pridėtinė vertė.

Dėl mažėjančio ekonomikos aktyvumo Lietuvoje nuosaikiau augo užimtumas ir padidėjo nedarbo lygis. Šių metų pirmąjį ketvirtį užimtųjų skaičiaus augimas Lietuvoje sulėtėjo iki 1,31 proc., o nedarbo lygis padidėjo iki 7,62 proc. Šios darbo rinkos vėsimo tendencijos apėmė didelę dalį šalies ekonomikos ir gyventojų – užimtųjų skaičius lėčiau augo daugelyje ekonominių veiklų, o nedarbas padidėjo daugelyje gyventojų grupių, ypač kaimo vietovėse tarp nekvalifikuotų darbuotojų. Kad darbuotojų poreikis nėra toks didelis kaip 2022 m., taip pat rodo reikšmingai sumažėjusi ir tik nedaug didesnė už ilgalaikį vidurkį šiuo metu esanti įmonių, kurių veiklos plėtrą riboja darbuotojų stygius, dalis. Nors pastaraisiais ketvirčiais įtampa Lietuvos darbo rinkoje sumažėjo, ji vis tiek yra nemenka. Įtampos darbo rinkoje rodiklis, apskaičiuojamas kaip laisvų darbo vietų ir bedarbių santykis, vis dar yra didesnis nei prieš COVID-19 pandemiją. Tokį įtampos darbo rinkoje atsparumą lemia nemažėjantis laisvų darbo vietų skaičius – jis, net ir augant nedarbui, šių metų pirmąjį ketvirtį padidėjo bene dešimtadaliu. Reikšmingiau nemažėjanti įtampa darbo rinkoje lemia ir spartų darbo užmokesčio kilimą: šių metų pirmąjį ketvirtį jis per metus pakilo 13,43 proc. Privačiajame sektoriuje jis didėjo šiek tiek sparčiau nei viešajame – atitinkamai 13,7 proc. ir 12,6 proc.

Po korekcijos šių metų pirmojoje pusėje numatoma, kad Lietuvos ekonomika nuosaikiai atsigaus. Tokią šalies ekonomikos raidą turėtų lemti didėsianti gyventojų perkamoji galia, gausėjančios investicijos ir gerėsimi užsienio prekybos partnerių padėtis. Gyventojų perkamoji galia turėtų didėti dėl slopstančio kainų augimo, vis dar sparčiai kilsiančio darbo užmokesčio ir dėl kartu su 2023 m. valstybės biudžetu priimtų sprendimų, kuriais siekta padidinti namų ūkių pajamas. Atsižvelgiant į šiuo metu esančias palankias gyventojų nuotaikas, neskatinančias namų ūkių daugiau taupyti, šis perkamosios galios padidėjimas turėtų didinti namų ūkių vartojimo atsigavimą. Šiais metais ekonomikos aktyvumą turėtų skatinti ir investicijos. Jos daugiausia augs dėl valdžios sektoriaus investicijų, kurių reikšminga dalis bus finansuojama Europos Sąjungos paramos fondų lėšomis. Lietuvos ekonomikos tolesnę raidą turėtų palankiai veikti ir gerėsimi užsienio prekybos partnerių ekonomikų raida. Numatoma, kad Lietuvos eksportuojamų prekių ir paslaugų išorės paklausos augimas jau šių metų antrojoje pusėje turėtų būti artima prieš COVID-19 pandemiją stebėtam tempui. Tai palankiai turėtų veikti su sunkumais susiduriantį eksportuojantį Lietuvos ekonomikos sektorių. Šie veiksniai leidžia tikėtis, kad Lietuvos ekonomika artimiausiais ketvirčiais vėl pradės augti, tačiau dėl itin didelės ekonomikos aktyvumo korekcijos šių metų pirmąjį ketvirtį šalies BVP 2023 m. bus mažesnis nei pernai. Prognozuojama, kad Lietuvos realusis BVP 2023 m. sumenks 1,3 proc., o 2024 m. augs 2,7 proc.

Dėl tebeslopstančio spaudimo kainoms, metinė infliacija ir toliau mažės. Metinė infliacija Lietuvoje sparčiai mažėja – gegužės mėn. buvo daugiau nei dvigubai mažesnė, palyginti su piku, pasiektu praėjusių metų rugsėjo mėn. Prie to daugiausia prisidėjo krintantis metinis energijos kainų

augimas, nulemtas tiek aukštesnės palyginamosios bazės, tiek energijos kainų lygio mažėjimo. Praėjusių metų rugsėjo mėn. energijos kainos kilo 73 proc. metiniu tempu, o jau šių metų gegužės mėn. buvo 1 proc. mažesnės nei prieš metus. Apskritai, visų pagrindinių infliacijos komponentų metinis kainų augimas jau pasiekė piką. Numatoma, kad dėl slopstančio spaudimo kainoms metinė infliacija ir toliau mažės. Tam įtakos turės tebekrintančios energijos išteklių, maisto ir kitų žaliavų kainos, tebemažėjančios krovinių gabenimo jūriniais konteneriais kainos, kurios jau pasiekė priešpandeminį lygį. Nuodugniau vertinant tiekimo grandinę, gamintojų kainų pokyčiai patvirtina slopstantį spaudimą kainoms – apdirbamosios gamybos produkcijos, išskyrus rafinuotus naftos produktus, gamintojų kainos vidaus rinkoje gegužės mėn. buvo 1,5 proc. didesnės nei prieš metus, nors dar praėjusių metų liepos mėn. kilo 32 proc. metiniu tempu. Prognozuojama, kad visų pagrindinių infliacijos komponentų kainų augimas ir toliau mažės. Itin reikšmingais pokyčiais išsiskirs energijos kainos, kurios antrąjį pusmetį jau bus maždaug septintadaliu mažesnės nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. O štai paslaugų kainos šiemet nors ir kils mažiau, tačiau pakankamai sparčiai. Tai lems ir toliau reikšmingai kylančios vienetinės darbo sąnaudos. Numatoma, kad vidutinė metinė infliacija 2023 m. sudarys 8,9 proc., o 2024 m. ji sumažės iki 2,7 proc.

**Lentelė Nr. 1. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida 2022–2024 m. (2023 m. birželio mėn. prognozė) pagal pagrindinį scenarijų. Šaltinis: Lietuvos bankas.**

Rodikliai	2022	2023	2024
<b>Bendrasis vidaus produktas (defliatorius), %</b>	17	9,3	2,9
<b>Prekių ir paslaugų eksportas, %</b>	11,9	–3,0	2,9
<b>Prekių ir paslaugų importas, %</b>	12,4	0,0	3,1
<b>Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI, %</b>	18,9	8,9	2,7
<b>Darbo užmokestis, %</b>	13,3	11,1	9,3
<b>Nedarbo lygis, %</b>	5,9	7,8	7,5

UAB „GVT LT“ veiklos tikslas pelno siekimas, tvarkant nafta ir jos produktais užterštą gruntą, dumblą ir vandenį savo padalinių pavojingų atliekų tvarkymo aikštelėse, naudojant, kuriant ir tobulinant jau sukurtas efektyvias biologines, chemines ir mechanines valymo technologijas. Bendrovė atlieka aplinkos (oro, dirvožemio, vandens telkinių ir t.t.) kokybės rodiklių tyrimus ir matavimus, vykdo eksperimentinę veiklą, rengia ir leidžia ekologinę literatūrą, užsiima kita švietėjiška veikla. Pagal Evrk 2 red. klasifikatorių, pagrindinė Bendrovės veikla yra priskiriama veiklos rūšių kategorijai Nr. 382000 „Atliekų tvarkymas ir šalinimas“. Žemiau esančioje lentelėje (Lentelė Nr. 2) yra pateikiami sektoriaus statistiniai duomenys, remiantis EUROSTAT skelbiama statistine informacija. Pagal šiuos duomenis sektoriaus įmonių apyvartos augimas analizuojamuoju 2011–2021 metų laikotarpiu vidutiniškai sudarė 5,57 %, Lietuvos rinka pagal apyvartą analizuojamuoju laikotarpiu vidutiniškai sudarė apie 0,29 %.

**Lentelė Nr. 2. ES veikiančių įmonių (EVRK 2 Red. 38 „Atliekų surinkimas, tvarkymas ir šalinimas, medžiagų atgavimas“) 2011–2021\* m. apyvarta. Šaltinis: EUROSTAT.**

Periodas/ Valstybės	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ES	125 134,7	127 750,9	126 189,7	132 000,0	131 860,2	132 000,0	147 514,3	165 331,1	172 000,0	170 000,0	210000

Periodas/ Valstybės	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Belgija	:	5 810,7	5 865,7	5 267,0	5 064,8	5 214,4	5 770,6	4 725,5	4 723,0	5 020,7	5680,2
Bulgarija	548,2	503,7	439,2	412,7	429,7	496,6	603,8	678,7	673,2	600,1	817,1
Čekija	3 453,2	3 191,8	2 886,1	2 728,5	2 625,9	2 570,0	2 994,0	3 232,7	3 378,3	3 242,7	4333,9
Danija	2 437,1	2 352,0	2 287,7	2 386,1	2 309,8	2 208,7	2 380,0	2 392,3	2 455,8	2 522,1	3171,9
Vokietija	29 413,1	29 908,3	29 329,0	34 712,5	34 605,9	35 539,4	39 447,2	44 270,3	46 764,4	47 151,2	53346,4
Estija	229,8	236,6	245,1	237,0	260,2	313,3	285,8	327,1	301,6	477,5	715,8
Airija	1 638,5	982,2	1 047,4	1 175,8	1 178,0	1 213,6	1 353,5	:	1 458,9	:	1981,3
Graikija	:	:	148,0	543,9	638,2	666,4	786,3	760,2	733,6	728,9	839,4
Ispanija	7 880,3	7 887,6	10 172,9	9 664,6	9 717,9	10 459,2	11 052,2	11 808,4	12 443,4	12 495,6	13598,8
Prancūzija	22 664,1	22 913,6	21 208,0	22 624,2	22 125,9	21 412,0	26 173,6	35 920,5	36 366,4	33 752,6	40844,1
Kroatija	596,3	578,8	595,7	541,3	529,0	547,6	679,5	905,9	1 186,0	1 117,7	1240,9
Italija	20 770,7	23 503,0	23 068,9	23 190,4	23 478,7	22 729,2	24 469,6	26 093,6	27 198,7	27 376,5	32922,7
Kipras	:	136,3	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Latvija	203,5	220,5	181,9	170,3	192,2	203,1	229,2	254,1	288,8	303,2	304,7
Lietuva	367,1	351,9	335,7	394,2	366,2	370,4	480,1	482,3	505,5	518,8	654,5
Liuksemburgas	168,4	158,4	168,5	181,9	274,9	209,7	209,5	226,9	250,7	244,5	280
Vengrija	1 349,2	1 349,7	1 198,3	1 138,1	1 253,2	1 384,5	1 490,9	1 558,7	1 589,1	1 480,7	1821,3
Malta	38,5	42,2	36,6	40,4	:	44,4	:	52,9	57,6	53,1	57,3
Nyderlandai	6 973,5	6 925,2	6 876,1	7 009,5	7 171,5	7 131,0	7 488,2	7 881,4	7 888,3	7 808,4	12303,1
Austrija	3 495,1	3 690,2	3 983,2	4 097,2	3 879,7	4 001,2	4 382,3	4 594,5	4 666,3	4 605,4	5488,8
Lenkija	4 467,0	4 390,1	4 361,7	4 720,3	4 857,9	4 747,9	5 250,5	5 537,6	6 403,3	7 649,4	9238,5
Portugalija	1 881,0	1 781,1	1 598,8	1 536,7	1 445,2	1 485,8	1 660,7	1 747,2	1 697,5	1 759,1	2291,9
Rumunija	3 092,1	2 924,7	2 590,5	2 301,1	1 905,9	1 858,5	2 285,2	2 438,7	2 514,7	2 521,8	3547,1
Slovėnija	784,9	790,3	753,0	742,1	681,8	668,1	855,1	929,2	874,2	831,7	1120,4
Slovakija	528,3	591,3	649,9	485,8	569,5	584,3	643,2	818,3	836,5	817,2	1095,3
Suomija	:	:	:	1 730,0	1 651,7	1 554,3	1 713,8	:	1 679,0	1 692,4	2265,9
Švedija	4 337,4	4 569,9	4 373,0	4 361,1	4 518,4	4 373,4	4 664,8	4 660,5	4 948,5	4 906,2	5392,6
Islandija	:	:	:	:	90,9	106,6	133,0	131,8	122,8	121,8	153,1
Norvegija	2 583,6	2 716,5	2 617,8	2 471,5	2 429,3	2 528,0	2 768,3	2 886,8	2 968,4	2 941,2	3642,3
Šveicarija	:	3 470,4	3 674,7	3 691,7	3 779,2	4 204,6	4 096,9	4 182,7	4 427,1	3 952,5	4590,1
Jungtinė Karalystė	21 229,7	21 918,0	21 597,6	23 235,1	24 890,6	20 521,9	23 257,7	25 233,1	:	:	
Bosnija ir Hercegovina	265,8	250,0	229,9	220,0	202,5	190,3	238,3	269,3	259,3	252,8	
Šiaurės Makedonija	:	92,4	89,5	103,1	89,3	87,3	110,1	119,1	110,9	101,3	159,5
Albanija	:	:	:	:	:	:	:	:	100,1	85,2	
Serbija	:	:	:	:	:	548,4	668,3	730,9	747,3	685,7	
Turkija	:	:	2 695,2	3 152,6	:	:	:	:	:	:	

\*Naujausi EUROSTAT internetinėje svetainėje skelbiami duomenys.

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 3.) yra pateikiama sektoriaus informacija, remiantis skelbiamais Lietuvos Statistikos departamento duomenimis<sup>40</sup>. Remiantis Lentelės Nr. 3 duomenimis, bendrasis sektoriaus pelningumas analizuojamuoju 2017-2021 m. laikotarpiu vidutiniškai sudarė 22,9 %, nuosavo kapitalo pelningumas – 17,56 %, grynasis pelningumas – 5,14 %, bendrojo mokumo koeficientas – 0,34 p., einamojo likvidumo koeficientas – 1,52 p., įsiskolinimo koeficientas – 0,72 p.

<sup>40</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/data/database>

**Lentelė Nr. 3. EVRK 2 Red. 38 „Atliekų surinkimas, tvarkymas ir šalinimas, medžiagų atgavimas“ sektoriaus informacija, remiantis skelbiamais Lietuvos statistikos duomenimis. Šaltinis: LR Statistikos departamentas (<https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize#/>).**

Rodiklis	2017	2018	2019	2020	2021
Bendrasis pelningumas, %	19,70	19,20	26,00	23,70	25,90
Nuosavo kapitalo pelningumas, %	19,40	12,80	13,50	13,90	28,20
Grynasis pelningumas, %	5,90	3,80	4,00	4,50	7,50
Bendrojo mokumo koeficientas, p.	0,35	0,35	0,37	0,41	0,40
Einamojo likvidumo koeficientas, p.	1,49	1,56	1,61	1,67	1,29
Įsiskolinimo koeficientas, p.	0,74	0,74	0,73	0,70	0,70

### 3.2. Vertinamo turto charakteristika, verslo ūkinės – finansinės veiklos analizė

UAB „GVT LT“ įregistruota 2021 m. rugsėjo mėn. 9 d., juridinio asmens kodas 305894308, buveinės adresas – Vilnius, Antakalnio g. 42-41. Bendrovės veikla vykdoma dviejuose jos padaliniuose: Klaipėdos raj. Dvilų sen., Kiškėnų k., Birbinčių g. 59 ir Jonavos r., Kulvos sen., Daigučių k. 1.

Remiantis Bendrovės internetinėje svetainėje skelbiama informacija<sup>41</sup>, „GVT LT“ yra uždaroji akcinė bendrovė, įsteigta VŠĮ „GRUNTO VALYMO TECHNOLOGIJOS“ ir tęsianti jos veiklą. 2021 m. įsteigta UAB „GVT LT“ perėmė VŠĮ „Grunto valymo technologijos“ veiklą. Per 25 metų bendrovės (iki 2021-ųjų metų, kaip Viešosios įstaigos) veiklos laikotarpį buvo išvalyta virš 140 000 tonų užteršto dirvožemio, grunto, dumblo, vandens, biodegraduota virš 4 000 tonų naftos angliavandenilių patekusių į aplinką ir tuo išvengta žalos gamtai.

Bendrovės tikslai – vykdyti ilgalaikę, patikimą, racionalią ir efektyvią ūkinę–komercinę veiklą bei jos plėtrą, tenkinti viešuosius interesus atkuriant gamtos resursus, kuriant ir tobulinant aplinkos valymo technologijas ir priemones, skleidžiant ekologines žinias, vykdamas ekologinį visuomenės švietimą įskaitant ekologinės literatūros rengimą bei leidybą.

#### Bendrovės veiklos sritys:

- Dirvožemio, grunto, vandens ir vandens telkinių, užterštų organinės kilmės teršalais, valymas;
- Valymo technologijų kūrimas bei tobulinimas;
- Eksperimentinė veikla, susijusi su naujų, organinius teršalus oksiduojančių, mikroorganizmų paieška, jų panaudojimu aplinkai valyti;
- Taršos židinių, jų apimties ir pavojingumo aplinkai laipsnio nustatymas, išaiškinimas ir tyrimas;
- Techninių sprendimų ir projektų taršai lokalizuoti ir likviduoti parengimas ir įdiegimas;
- Vandens telkinių renovacijos ir užterštų teritorijų išvalymo projektų rengimas;

<sup>41</sup> <https://www.gvt.lt/>

- Ekologinis visuomenės švietimas, ekologinės literatūros rengimas ir leidyba, ekologinės savimonės ugdymas.

Dirvožemio, grunto, dumblo, vandens užteršto naftos angliavandeniliais valymo aikštelės veikia Jonavos rajone (Kulvos sen., Daigučių k. 1) ir Klaipėdos rajone (Dovilų sen., Kiškėnų k., Birbinčių g. 59). Per metus šiuose kompleksuose biologiniais metodais gali būti sutvarkoma iki 31,05 tūkst. tonų nafta ir jos produktais užterštų pavojingų atliekų. Išvalytas gruntas ir dumblas naudojami pagal LAND 9- 2009 Naftos produktais užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimus. Išvalytas vanduo išleidžiamas į gamtinę aplinką. Pavojingų atliekų tvarkymo kompleksuose pagrindiniai grunto, dumblo ir vandens valymo darbai atliekami šiltuoju metų laiku. Įgyvendinant projektus užterštas gruntas / dumblas gali būti valomas ir užterštose teritorijose įrengtose laikinose valymo aikštelėse.

Bendrovės chemijos laboratorijoje nustatomas atvežto grunto, dumblo, vandens užterštumas, kontroliuojami produktų ir kitų kenksmingų (teršiančių) medžiagų kiekiai valomame grunte bendrovės aikštelėse ir tvarkomuose objektuose, kontroliuojama naftos produktais užteršto grunto, dumblo ir vandens valymo eiga, kartu su mokslo institucijomis vykdoma eksperimentinė veikla ieškant naujų valymo metodų ir priemonių, atlieka chemines analizes bendrovės ir klientų poreikiams tenkinti.

Bendrovė, vykdydama pavojingųjų atliekų tvarkymo veiklą, prisideda prie Jungtinių Tautų darnaus vystymosi strategijos, žiedinės ekonomikos principų įgyvendinimo, tenkina viešąjį interesą apsaugant visuomenę nuo žalingo aplinkos poveikio.

#### **Bendrovė teikia šias paslaugas:**

- Dirvožemio, grunto, vandens ir dumblo, užterštų organinės kilmės teršalais, valymas;
- Pavojingų atliekų surinkimas, laikymas, šalinimas, naudojimas;
- Užterštų teritorijų sutvarkymo planų rengimas;
- Paviršinių vandens telkinių tvarkymo, valymo darbų projektų rengimas;
- Poveikio aplinkai vertinimo dokumentų rengimas;
- Užterštų teritorijų tvarkymo projektų įgyvendinimas;
- Paviršinių vandens telkinių tvarkymo projektų įgyvendinimas;
- Konsultacijos pavojingų atliekų tvarkymo klausimais;
- Ekogeologiniai tyrimai;
- Ekogeologinių tyrimų ataskaitų rengimas;
- Užterštų teritorijų tvarkymo baigiamųjų ataskaitų rengimas;
- Švietėjiškos literatūros rengimas ir leidyba;
- Valymo technologijų kūrimas, tobulinimas ir eksperimentinė veikla;
- Vadovavimas studentų baigiamųjų darbų rengimui ir gamybinėms, pažintinėms praktikoms.



Bendrovės 18 atliktų eksperimentinių darbų biotechnologijos, aplinkosaugos ir sveikatos apsaugos srityse pripažinta išradimais ir gauti Lietuvos Respublikos Patentai.

Bendrovė savo veikloje įgyvendina integruotą vadybos sistemą (ISO 9001, ISO 14001 ir ISO 45001), pagal kurią 2022 m. buvo atnaujintas vadybos sistemos vadovas – dokumentas, kuriame aprašyta bendrovėje įgyvendinta ir nuolat prižiūrima integruota kokybės, aplinkos apsaugos bei darbuotojų sveikatos ir saugos vadybos sistema, atitinkanti standartų ISO 9001, ISO 14001 ir ISO 45001 reikalavimus.

Įmonės įstatinis kapitalas verslo vertinimo datai sudarė 2 050 000 EUR ir buvo padalytas į 2 050 000 vnt. akcijų, kurių vienos akcijos nominali vertė sudaro 1 EUR. UAB „GVT LT“ yra valstybės valdoma įmonė. Valstybei atstovaujanti institucija – Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Bendrovės valdymo organai: visuotinis akcininkų susirinkimas (vienintelis akcininkas) ir bendrovės vadovas – direktorius.

Bendrovėje 2022 metais vidutiniškai dirbo 25 darbuotojai: 9 – Vilniuje (iš jų 5 – Bendrovės administracijoje, 4 – Projektų ir gamybos organizavimo skyriuje), 8 – Jonavos skyriuje, 8 – Klaipėdos skyriuje. Visi darbuotojai dirba pagal neterminuotas darbo sutartis.

Bendrovei priklauso Lietuvos Respublikos valstybiniame patentu biure registruotas prekinis ženklas: GVT (paraiškos numeris 2014 0661, įregistruotas 2015-12-19, galioja iki 2024-03-31). Prekinio ženklo atvaizdas yra pateikiamas paveiksle Nr. 1.



**pav. 1. Prekinis ženklas GVT (paraiškos numeris 2014 0661).**

Prekių ženklai priskiriami pramoninės nuosavybės objektams, kurie suteikia ženklo savininkui plačias teises, kuriomis jis gali naudotis bei pasinaudoti prieš bet kurį kitą asmenį, neteisėtai naudojantį tapatų ar klaidinamai panašų ženklą. ES teisės aktai prekių ženklo savininkui numato teisę prekių ženklą perduoti, įkeisti arba išduoti licenciją. Ženklas gali būti perduotas su veikla ar be jos vienai, kelioms arba visoms prekių ir (ar) paslaugų grupėms žymėti. Teisiškai saugomi prekių ir paslaugų ženklai yra svarbūs komercinės veiklos elementai. Kokybiškas ir žinomas ženklas labai padidina gaminių bei paslaugų konkurencingumą ir kainą (praktikoje yra žinoma iki 15% ir daugiau).

Mums buvo pateiktos Bendrovės 2021-2022 metų metinės finansinės ataskaitos bei tarpinės finansinės ataskaitos ir Didžioji knyga (suvestiniai apskaitos duomenys) 2023 m. birželio 30 dienai. Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 4) yra pateikiama Įmonės Balansų informacija 2021-2023 m. 06 mėn. laikotarpiu.

**Lentelė Nr. 4. UAB „GVT LT“ balansų informacija 2021-2023 m. 06 mėn. laikotarpiu, EUR.**

Eil. Nr.	Balanso straipsnis	2021	2022	2023-06
<b>1.</b>	<b>Ilgalaikis turtas</b>	<b>1 353 537</b>	<b>1 422 414</b>	<b>1 433 486</b>
<b>1.1.</b>	<b>Nematerialusis turtas</b>	<b>3 354</b>	<b>7 845</b>	<b>6 516</b>
<b>1.2.</b>	<b>Materialusis turtas</b>	<b>1 350 183</b>	<b>1 414 569</b>	<b>1 426 970</b>
<b>1.3.</b>	<b>Finansinis turtas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1.4.</b>	<b>Kitas ilgalaikis turtas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.</b>	<b>Trumpalaikis turtas</b>	<b>2 315 774</b>	<b>2 816 288</b>	<b>2 855 999</b>
<b>2.1.</b>	<b>Atsargos ir išankstiniai apmokėjimai</b>	<b>15 243</b>	<b>27 891</b>	<b>17 210</b>
<b>2.2.</b>	<b>Per vienerius metus gautinos sumos</b>	<b>641 091</b>	<b>730 432</b>	<b>880 869</b>
<b>2.3.</b>	<b>Kitas trumpalaikis turtas</b>	<b>0</b>	<b>300 000</b>	<b>522 209</b>
<b>2.4.</b>	<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai</b>	<b>1 659 440</b>	<b>1 757 965</b>	<b>1 435 711</b>
	<b>Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos</b>	<b>8 799</b>	<b>16 911</b>	<b>5 942</b>
	<b>Turto iš viso</b>	<b>3 678 110</b>	<b>4 255 613</b>	<b>4 295 427</b>
<b>3.</b>	<b>Nuosavas kapitalas</b>	<b>1 961 073</b>	<b>2 185 124</b>	<b>1 907 214</b>
<b>3.1.</b>	<b>Kapitalas</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 050 000</b>	<b>2 050 000</b>
<b>3.2.</b>	<b>Akcijų priedai</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.3.</b>	<b>Privalomasis rezervas</b>	<b>0</b>	<b>3 054</b>	<b>9 054</b>
<b>3.4.</b>	<b>Kiti rezervai</b>	<b>0</b>	<b>12 100</b>	<b>23 900</b>
<b>3.5.</b>	<b>Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)</b>	<b>61 073</b>	<b>119 970</b>	<b>-175 740</b>
<b>4.</b>	<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5.</b>	<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>	<b>58 067</b>	<b>293 940</b>	<b>163 628</b>
	<b>Įsipareigojimų iš viso</b>	<b>58 067</b>	<b>293 940</b>	<b>163 628</b>
	<b>Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos</b>	<b>1 658 970</b>	<b>1 776 549</b>	<b>2 224 585</b>
	<b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>	<b>3 678 110</b>	<b>4 255 613</b>	<b>4 295 427</b>

**Ilgalaikis nematerialusis turtas.** Nematerialiajam turtui priskiriamas identifikuojamas nepiniginis turtas, neturintis materialios formos, kuriuo Bendrovė disponuoja ir kurį naudodama pagrįstai tikisi ateityje gauti ekonominės naudos. Bendrovės nematerialųjį turtą 2023 m. birželio 30 dienai (6 516 EUR) sudarė patentai, licencijos (413 EUR), programinė įranga (5 442 EUR) ir kitas nematerialusis turtas (661 EUR). Visas nematerialusis turtas yra naudojamas Bendrovės veikloje. Nematerialiojo turto sąrašas 2023 m. birželio 30 dienai yra pateikiamas priede Nr. 6 prie vertinimo ataskaitos.

**Ilgalaikis materialusis turtas.** Materialiuoju turtu laikomas turtas, kurį Bendrovė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimais laikotarpiais, taip pat kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, ir kurio įsigijimo savikainą galima patikimai nustatyti. Bendrovės ilgalaikį materialųjį turtą 2023 m. birželio 30 dienai (1 426 970 EUR) sudarė: pastatai ir statiniai (664 500 EUR), mašinos ir įrenginiai (405 007 EUR), transporto priemonės (59 666 EUR), kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai (112 788 EUR), kitas materialusis turtas (6 334 EUR), investicinis turtas – patalpos (177 028 EUR), vykdomi statybos darbai (1 647 EUR). Visas materialusis turtas yra naudojamas įmonės veikloje, išskyrus investicinį turtą – patalpas, kurios yra išnuomos.

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 5) yra pateikiamas Bendrovės nekilnojamojo turto (pastatų ir statinių bei investicinio turto) sąrašas, su visomis pagrindinėmis šio turto charakteristikomis.

**Lentelė Nr. 5. UAB „GVT LT“ priklausantis nekilnojamasis turtas.**

Eil. Nr.	UNIKALUS NR.	Pavadinimas	Adresas	Paskirtis	Bendras plotas	Įsigijimo data	Nusidėvėjimas metais
1	1399-9007-4014:0044	Negyvenama patalpa	Antakalnio g. 42-41, Vilnius	Administracinė	181,09 kv. m	2021.09.17	20
2	1399-9007-4014:0045	Negyvenama patalpa	Antakalnio g. 42-42, Vilnius	Administracinė	65,07 kv. m	2021.09.17	20
3	1399-9007-4014:0046	Negyvenama patalpa	Antakalnio g. 42-43, Vilnius	Administracinė	46,57 kv. m	2021.09.17	20
4	1399-9007-4014:0047	Garažas (G3)	Antakalnio g. 42, Vilnius	Garažų	15,56 kv. m	2021.09.17	15
5	1098-6000-3024:0029	Garažas (G15)	Antakalnio g. 38, Vilnius	Garažų	34,03 kv. m	2021.09.17	15
6	4600-3004-2041	Jonavos grunto valymo aikštelė	Jonavos r. sav., Kulvos sen., Daigučių k. 1	Kiti inžineriniai statiniai (lėktuvų pakilimo takas b1-3288,00 kv.m, aikštelės nuo b2 iki b8, rezervuarai R1,R2,R3,R4,R5 tvora t1,t2,t3, svarstyklės k1, lauko tualetas)	-	2021.09.17	15
7	41003012-2013	Siloso tranšėja (Maišaiagalos ŽŪB)	Vilniaus r. sav., Maišiagala	Kiti inžineriniai statiniai	-	2021.09.17	8
8	41003012-2013	Siloso tranšėja (Maišaiagalos ŽŪB)	Vilniaus r. sav., Maišiagala	Kiti inžineriniai statiniai	-	2021.09.17	8
9	41003012-2013	Siloso tranšėja (Maišaiagalos ŽŪB)	Vilniaus r. sav., Maišiagala	Kiti inžineriniai statiniai	-	2021.09.17	8
10	41003012-2013	Siloso tranšėja (Maišaiagalos ŽŪB)	Vilniaus r. sav., Maišiagala	Kiti inžineriniai statiniai	-	2021.09.17	8
11	41003012-2013	Siloso tranšėja (Maišaiagalos ŽŪB)	Vilniaus r. sav., Maišiagala	Kiti inžineriniai statiniai	-	2021.09.17	8
12	41003027-3012	Siloso tranšėja (Maišaiagalos ŽŪB)	Vilniaus r. sav., Maišiagala	Kiti inžineriniai statiniai	-	2021.09.17	8
13	4400-2213-2510	Biologinio valymo kompleksas	Jonavos r. sav., Kulvos sen., Daigučių k. 1	Pastatas – Sandėlis	335,62 kv. m	2021.09.17	15
	4400-1940-7239			Vandentiekio tinklai	Ilgis: 182.24 m		
	4400-1940-7252			Lietaus nuotekų tinklai	Ilgis: 381.54 m		

Eil. Nr.	UNIKALUS NR.	Pavadinimas	Adresas	Paskirtis	Bendras plotas	Įsigijimo data	Nusidėvėjimas metais
14	4400-1940-7260	Drenažo tinklai biologinio valymo kompleksas	Jonavos r. sav., Kulvos sen., Daigučių k. 1	Nuotekų šalinimo tinklai - Drenažo tinklai	Ilgis: 150,00 m	2021.09.17	15
15	4400-2592-8332	Užteršto vandens ir grunto valymo pastatas	Jonavos r. sav., Kulvos sen., Daigučių k. 1	Gamybos, pramonės	222,41 kv. m	2021.09.17	15
16	4400-1940-8814	Aliuminio paviljonas su aikšte (kont. namelis)	Jonavos r. sav., Kulvos sen., Daigučių k. 1	Kita	13,19 kv. m	2021.09.17	15
17	5599-4003-2025	Pastatas-autosvarstyklės	Klaipėdos r. sav., Dvilų sen., Kiškėnų k., Birbinčių g. 59	Gamybos, pramonės	87,01 kv. m	2021.09.17	15
18	5599-4003-2040	Pastatas administracinis	Klaipėdos r. sav., Dvilų sen., Kiškėnų k., Birbinčių g. 59	Administracinė	735,69 kv. m	2021.09.17	15
19	5599-4003-2019	Pastatas-atplovimo cechas	Klaipėdos r. sav., Dvilų sen., Kiškėnų k., Birbinčių g. 59	Kita	548,76 kv. m	2021.09.17	15
20	5599-4003-2032	Pastatas-siurblinė	Klaipėdos r. sav., Dvilų sen., Kiškėnų k., Birbinčių g. 59	Kita	172,83 kv. m	2021.09.17	15
21	5599-4003-2062	Kiti inžineriniai statiniai-kiemo statiniai	Klaipėdos r. sav., Dvilų sen., Kiškėnų k., Birbinčių g. 59	Kiti inžineriniai statiniai (tvora, kiemo aikštelė, skysto kuro talpos-6vnt., grunto priėmimo talpa, šulinys, kaminas)	-	2021.09.17	15
22	4400-3110-8070	Gręžinys Nr.58159	Klaipėdos r. sav., Dvilų sen., Kiškėnų k., Birbinčių g. 59	Vandentiekio tinklų	Gylis: 142 m	2021.09.17	8
23	4400-5977-5467	Saulės šviesos energijos elektrinė	Klaipėdos r. sav., Dvilų sen., Kiškėnų k., Birbinčių g. 59	Kiti inžineriniai statiniai	422,35 kv. m (166 vnt.)	2023.02.28	8

Bendrovei priklausančių mašinų ir įrengimų (405 007 EUR), transporto priemonių (59 666 EUR), kitos įrangos, prietaisų, įrankių ir įrenginių (112 788 EUR) bei kito materialiojo turto (6 334 EUR) sąrašas 2023 m. birželio 30 dienai yra pateikiamas priede Nr. 6, o Bendrovei priklausančių transporto priemonių registracijos bei techninės apžiūros dokumentai yra pateikiami priede Nr. 8.

Remiantis Bendrovės 2022 m. metiniame pranešime pateikiama informacija, 2022 metais bendrovės investicijos į ilgalaikį turtą sudarė 189 366 Eur. Didžiausia metų investicija – frontalinio krautuvo įsigijimas (174 000 EUR). Bendrovė 2022 metais įgyvendino investicinį projektą – įsigijo ir pradėjo eksploatuoti naują, anksčiau nenaudotą turtą (frontalinį krautuvą Komatsu WA320-8E0), priskyrė jį „Mašinos ir įrengimai“ ilgalaikio turto grupei ir pasinaudojo pelno mokesčio lengvata, sumažindama metų apmokestinamąjį pelną šia investicija į ilgalaikį turtą.

2022 metais Klaipėdos skyriuje buvo vykdomas saulės fotovoltinės elektrinės (90 kW galios) įrengimo projektas, kur elektros energijos gamyba savo reikmėms bus pradėta jau 2023 m. pradžioje, gavus visus būtinus leidimus ir prijungus saulės šviesos energijos elektrinę į elektros tinklą infrastruktūrą.

2022 metais bendrovė pasirašė sutartį dėl naftos produktais užterštų gamybinių nuotekų valymo įrenginių rekonstrukcijos Jonavos skyriuje. Darbus planuojama užbaigti per dvejus metus ir į šį projektą iš viso investuoti apie 250 000 Eur.

2023 metais į ilgalaikį turtą planuojama investuoti 370 000 Eur. Didžiausia investicijų dalis numatyta nuotekų valymo įrenginių rekonstrukcijos darbams (150 000 Eur), taip pat planuojama didinti Klaipėdos skyriaus gamybinius pajėgumus ir įsigyti naują ratinį mini krautuvą (75 000 Eur), užbaigti saulės fotovoltinės elektrinės darbus šiame skyriuje (60 000 Eur), atnaujinti turimų automobilių parką, įsigyjant gamtą tausojantį elektromobilį ir įrengiant jiems reikalingą įkrovimo stotelę (46 000 Eur), skirti lėšų papildomos laboratorijos įrangos įsigijimui, kitos smulkios technikos įsigijimui ir administracinių patalpų atnaujinimui.

Trumpalaikis turtas. Bendrovės trumpalaikį turtą 2023 m. birželio 30 d. (2 855 999 EUR) sudarė:

- Atsargos (žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės – 13 920 EUR). Įmonės atsargų sąrašas su visomis šio turto charakteristikomis yra pateikiamas priede Nr. 10.
- Sumokėti avansai (3 290 EUR);
- Per vienerius metus gautinos sumos (kitos gautinos sumos – 625 660 EUR), iš kurių 623 808 EUR sudarė rezervuotos lėšos pagal garantijų sutartis. Bendrovė, vykdydama pavojingų atliekų tvarkymo veiklą, privalo turėti finansinį užtikrinimą veiklos nutraukimo atveju, todėl su kredito įstaiga (Šiaulių Bankas, AB) yra pasirašiusi dvi garantijos suteikimo sutartis kiekvienai veiklos vykdymo vietai atskirai, pagal kurias bankas šių sutarčių galiojimo laikotarpiui (vieniems metams) apribojo Bendrovės naudojimąsi sukauptomis nuosavomis pinigėmis lėšomis, įkeičiant jas garantijos sąskaitoje šiame banke.
- Pirkėjų įsiskolinimas – 255 209 EUR. Įmonės pirkėjų skolų sąrašas yra pateikiamas priede Nr. 11.
- Kitas trumpalaikis turtas – terminuoti indėliai (500 809 EUR) bei iš anksto sumokėtas pelno mokestis (21 400 EUR). Bendrovės terminuotųjų indėlių sąrašas yra pateikiamas 9 priede.

- Pinigai ir pinigų ekvivalentai – 1 435 711 EUR.
- Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos – 5 942 EUR.

**Nuosavas kapitalas.** Nuosavo kapitalo straipsnyje (1 907 214 EUR) 2023 m. birželio 30 d. buvo apskaitomas įstatinis kapitalas (2 050 000 EUR), privalomasis rezervas (9 054 EUR), kiti rezervai (23 900 EUR) bei nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) (-175 740 EUR).

Vieninteliu Bendrovės savininku iki 2022 m. gegužės 16 d. buvusi Viešoji įstaiga „Grunto valymo technologijos“ papildomu piniginiu įnašu padidino Bendrovės įstatinį kapitalą nuo 1 900 000 EUR iki 2 050 000 EUR.

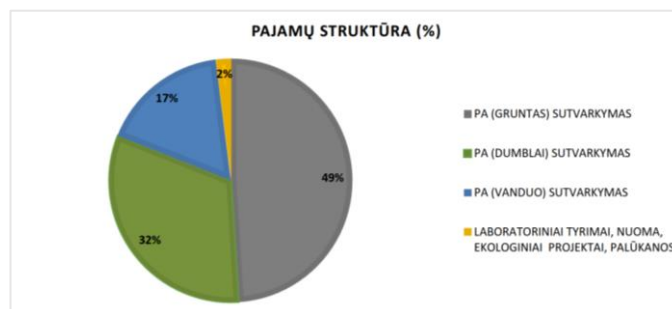
**Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai.** Per vienerius metus mokėtinas sumas (163 628 EUR) 2023 m. birželio 30 d. sudarė gauti avansai (1 330 EUR), skolos tiekėjams (3 643 EUR), su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (127 880 EUR), kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai (30 775 EUR). Skolų tiekėjams detalizacija yra pridedama prie vertinimo ataskaitos, kaip priedas 12.

**Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos – 2 224 585 EUR.** Šią sumą sudaro būsimųjų laikotarpių pajamos – priimtas valymui užterštas dumblas, gruntas ir vanduo. Kaip ateinančių laikotarpių pajamas Bendrovė apskaito sumas, gautas avansu iš klientų už priimamų atliekų galutinį sutvarkymą. Bendrovė priima iš klientų pavojingas atliekas (gruntą, dumblus ir vandenį) jų saugojimui ir kartu įsipareigoja atlikti paslaugą, t.y. galutinai jas sutvarkyti (išvalyti). Faktiškai sutvarkius atliekas, koreguojamas ateinančių laikotarpių pajamų likutis, registruojant atitinkamo laikotarpio pajamas.

**Lentelė Nr. 6. UAB „GVT LT“ pelno (nuostolių) ataskaitų informacija 2021-2023 m. birželio 30 d. laikotarpiu, EUR.**

Eil. Nr.	Pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnis	2021	2022	2023-06
1.	Pardavimo pajamos	165 228	1 125 220	384 232
2.	Pardavimo savikaina	-72 167	-745 774	-425 500
3.	Bendrasis pelnas (nuostoliai)	93 061	379 446	-41 268
4.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	-18 360	-257 932	-144 667
5.	Kitos veiklos rezultatai	639	-2 439	0
6.2.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	0	781	475
6.3.	Kitos palūkanų ir panašios sąnaudos	0	0	0
7.	Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	75 340	119 856	-185 460
8.	Pelno mokestis, EUR	-14 267	0	0
9.	Grynasis pelnas, EUR	61 073	119 856	-185 460

Pagrindinės (98 % visų pajamų) Įmonės veiklos pajamas sudaro pajamos iš grunto, dumblų ir vandens išvalymo. 2022 metais, vykdant pagrindinę veiklą, bendrovėje galutiniam sutvarkymui iš klientų iš viso priimta 21 084 tonos naftos produktais užterštų pavojingųjų atliekų, iš viso galutinai sutvarkyta 21 078 tonos pavojingųjų atliekų. Sekančiame paveiksle (pav. Nr. 2) yra pateikiama Bendrovės pajamų struktūra 2022 metais.



pav. 2. UAB „GVT LT“ pajamų struktūra 2022 metais. Šaltinis: UAB „GVT LT“ 2022 m. Metinis pranešimas.

2022 metais bendrovės patirtas sąnaudas sudaro suteiktų paslaugų savikaina – 746 tūkst. Eur, veiklos sąnaudos – 258 tūkst. Eur ir kitos veiklos sąnaudos – 2 tūkst. Eur. Daugiau kaip 60 proc. bendrovės teikiamų paslaugų savikainos, o taip pat ir veiklos sąnaudų sudaro darbuotojų darbo užmokestis ir su juo susiję mokesčiai. Likusią bendrovės sąnaudų dalį sudaro ilgalaikio turto nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos (12 proc.), gamybinės bazės bei biuro išlaikymo sąnaudos (5 proc.), įrengimų ir mechanizmų eksploatacinės, iš jų ir sunaudotų degalų sąnaudos bei medžiagų, naudojamų atliekų valymo technologiniame procese sąnaudos (5 proc.). Bendrovė įsigijo mažaverčio inventoriaus, pirkė administracinių patalpų remonto paslaugas, mokėjo žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesčius. Kitos 2022 metais patirtos bendrųjų ir administracinių sąnaudų sumos bendroje bendrovės sąnaudų sumoje yra neįžymios.

2022-ieji metai UAB „GVT LT“ buvo pirmieji kalendoriniai metai perėmus veiklą iš VŠĮ „Grunto valymo technologijos“. 2022 metais finansiniai rezultatai ir veikla išliko stabilūs, uždirbta apie 1 mln. 125 tūkst. Eur pajamų ir beveik 120 tūkst. Eur gryno pelno, Bendrovės EBITDA sudarė 237 tūkst. EUR, grynojo pelno marža siekė beveik 10,6 %, nuosavo kapitalo grąža (ROE) – 5,78 %. Atsižvelgiant į tai, jog Bendrovės veikla yra neatsiejama nuo sezoniškumo ir pagrindinės pardavimo pajamos daugiausiai yra uždirbamos birželio-spalio mėnesiais, remiantis Bendrovės tarpine pelno (nuostolių) ataskaita 2023 m. birželio 30 dienai, Bendrovė patyrė nuostolį. Pažymėtina, jog vykdomos veiklos atžvilgiu, tarpinė finansinė ataskaita nėra pakankamai informatyvus dokumentas, todėl prognozuojant būsimuosius pinigų srautus, yra remiamasi metine finansine ataskaita 2022 m. gruodžio 31 dienai.

Siekiant palyginti Bendrovės istorinius finansinius duomenis, yra atliekama pagrindinių finansinių rodiklių analizė. Finansų analizė apima įmonės finansinių rezultatų praeityje, dabartyje bei, plačiąja prasme, tikėtinų rezultatų ateityje vertinimą. Finansų analizės tikslas yra nustatyti bendrą įmonės finansinę padėtį, įmonės silpnąsias puses, galinčias turėti neigiamos įtakos įmonės veiklai ateityje bei apibrėžti stipriąsias įmonės veiklos puses ir jų efektyvaus išnaudojimo galimybes. Praeities tendencijų nustatymas taikant santykinį rodiklių analizę suteikia informacijos, reikalingos verslo veiklai būdingos rizikos tam tikros ūkio šakos kontekste ir būsimoms veiklos perspektyvoms įvertinti<sup>42</sup>.

<sup>42</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.



Analizė, panaudojant finansinius rodiklius, yra labai plačiai paplitusi atliekant ją tarp atskirų įmonių bei tam tikro laikotarpio analizę. Tam, kad suteikti skaičiui reikšmę, reikia jį palyginti su kitu, ypač jeigu norima įvertinti įmonės ūkinės veiklos būklę. Taigi santykinis dydis, gautas palyginus du skaičius, yra daug akivaizdesnis negu absoliutus dydis. Pavyzdžiui, izoliuotai žiūrint į išlaidas, dar negalima padaryti apibendrinančios išvados, bet palyginus jas su rezultatu ar nauda, gauta padarius tas išlaidas, tai padaryti jau galima. Santykinis rodiklis gali būti patobulintas ieškant galimybių pakeisti vieną iš jo sudedamųjų dalių arba apskaičiuojamų elementų (skaitiklį, vardiklį arba abu). Ūkinės operacijos gali būti vykdomos didinant pardavimus, esant toms pačioms sąnaudoms, arba mažinant sąnaudas, tenkančias tai pačiai pardavimų apimčiai. Tolygus veiksmų poveikis tiek skaitikliui, tiek ir vardikliui yra vienas iš santykinų rodiklių privalumų. Taigi santykinų rodiklių naudojimas eliminuoja absoliutinių rodiklių trūkumus.

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 7) yra pateikiami pagrindiniai įmonės finansiniai rodikliai, pagal 2021-2023 m. birželio mėn. 30 d. finansinius duomenis.

**Lentelė Nr. 7. UAB „GVT LT“ 2019-2023 m. birželio mėn. 30 d. finansinių rodiklių analizė.**

Eil. Nr.	Rodiklis	2021	2022	2023-06
1.	Bendrasis pelningumas, %	56,32%	33,72%	-10,74%
2.	Grynasis pelningumas, %	36,96%	10,65%	-48,27%
3.	Bendrojo (einamojo) likvidumo koeficientas	39,88	9,58	17,45
4.	Absoliutaus (kritinio) likvidumo koeficientas	28,58	5,98	8,77
5.	Įsiskolinimo koeficientas	0,02	0,07	0,04

Pelnas yra labai svarbus įmonės veiklos rodiklis. Bendriausia prasme pelnas suprantamas kaip teigiamas įmonės tam tikro laikotarpio ūkinės veiklos rezultatas. Tačiau absoliutus pelno rodiklis ne visada atspindi įmonės veiklos efektyvumą, todėl, norint įvertinti įmonės veiklos efektyvumą įvairiais aspektais, reikia apskaičiuoti pelningumo rodiklius. Pelningumas yra pelno santykis su tam tikru įmonės veiklos rodikliu, turinčiu ryšį su pelnu. Priklausomai nuo to, kokios veiklos efektyvumą norime nustatyti, pasirenkame atitinkamus pelningumo rodiklius. Pelningumo rodikliai neturi apibrėžtų griežtų priimtinių ribų, todėl įmonės pelningumo būklę galima įvertinti tik analizuojant rodiklių pokyčius arba lyginant juos su visos šalies tos pačios šakos pelningumo rodikliais.

Bendrasis pelningumas (Bendrasis pelnas/Pardavimo pajamos) parodo įmonės sugebėjimą uždirbti pelną iš pagrindinės įmonės veiklos, kontroliuoti pardavimo pajamų bei pardavimo savikainos lygį. Kuo didesnė bendrojo pelno suma uždirbama kiekvienam pardavimo pajamų eurui, tuo efektyvesnė įmonės veikla. Bendrojo pelningumo lygiui didelę įtaką turi įmonės veiklos pobūdis bei ekonomikos sektorius, kuriame ji veikia. 2021–2022 metų laikotarpiu bendrojo pelningumo rodiklis vidutiniškai sudarė 45,02 % ir, lyginant su sektoriaus bendrojo pelningumo rodikliais, šis rodiklis buvo vertinamas labai gerai. 2023 m. birželio mėn. bendrojo pelningumo rodiklis buvo neigiamas dėl veiklos sezoniškumo (daugiausiai pajamų Bendrovė uždirba birželio-spalio mėnesiais).



Grynojo pelningumo rodiklis (Grynasis pelnas/Pardavimo pajamos) parodo įmonės gauto grynojo pelno santykį su pardavimais. 2021–2022 metų laikotarpiu grynojo pelningumo rodiklis vidutiniškai sudarė 23,81 % ir, lyginant su sektoriaus grynojo pelningumo rodikliais, šis rodiklis buvo vertinamas labai gerai. 2023 m. birželio mėn. grynojo pelningumo rodiklis buvo neigiamas dėl veiklos sezoniškumo (daugiausiai pajamų Bendrovė uždirba birželio-spalio mėnesiais).

Likvidumo rodikliai parodo įmonės pajėgumą laiku vykdyti skolinius įsipareigojimus. Likvidumo rodikliai yra labiausiai priklausomi nuo trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų santykio, t.y., ar trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus, ar trumpalaikiai įsipareigojimai viršija trumpalaikį turtą.

Bendrojo (einamojo) likvidumo koeficientas parodo įmonės sugebėjimą savo trumpalaikiu turtu padengti trumpalaikius įsipareigojimus. Vertė parodo kiek vienas trumpalaikių įsipareigojimų euras dengiamas trumpalaikiu turtu. Reikšmė mažesnė nei vienetą leidžia daryti prielaidą, kad įmonė gali nevykdyti trumpalaikių įsipareigojimų. 2021 metų – 2023 metų birželio mėn. bendrojo (einamojo) likvidumo koeficientas vidutiniškai sudarė 22,31. Analizuojamu laikotarpiu bendrojo (einamojo) likvidumo koeficientas vertinamas labai gerai.

Absoliutaus (kritinio) likvidumo koeficientas parodo įmonės sugebėjimą piniginėmis ar joms prilyginamomis lėšomis padengti trumpalaikius įsipareigojimus, faktiškai – kaip įmonė šiuo metu galėtų padengti visus trumpalaikius įsipareigojimus. Koeficiento dydis parodo kiek vienas trumpalaikių įsipareigojimų euras dengiamas pinigais ir jiems prilygintomis lėšomis. Bendru atveju priimama, jog šis rodiklis neturėtų būti mažesnis nei 0,2. Šis koeficientas 2021 metų – 2023 metų birželio mėn. laikotarpiu vidutiniškai sudarė 14,44 ir buvo vertinamas labai gerai.

Pagrindiniu ilgalaikio mokumo rodikliu yra laikomas skolos koeficientas. Statistikos departamento metodikoje pateikiama vertinimo skalė: labai geras – mažiau nei 0,3 (30 %), geras – mažesnis nei 0,5 (50 %), patenkinamas – mažesnis kaip 0,7 (70 %) ir nepatenkinamas – didesnis nei 1 (100 %). 2021 - 2023 metų birželio mėn. laikotarpiu skolos koeficientas vidutiniškai sudarė 4 %. Analizuojamu laikotarpiu skolos koeficientas vertinamas labai gerai.

Analizuojant įmonės finansinius rezultatus yra remiamasi istorine pajamų ir sąnaudų analize bei sektoriaus statistiniais duomenimis, kurie leidžia įvertinti verslo vystymosi stadijos ypatumus. Remiantis Bendrovės 2022 m. metiniame pranešime pateikiama informacija, pagrindiniai Bendrovės 2022-2025 m. strateginiai tikslai yra:

- Veiklos efektyvumo didinimas;
- Socialiai atsakingos įmonės valdymo principų tobulinimas;
- Veiklos neigiamo poveikio aplinkai mažinimas.

Bendrovė pateikė 2023–2025 m. veiklos strategiją, pagal kurią numatoma, jog, vadovaudamasi institucinėmis vertybėmis, Bendrovė nustatė pagrindinę strateginę kryptį – efektyvumas, darni plėtra ir modernizavimas. Siekdama įgyvendinti strateginę kryptį ir nustatydamą strateginius tikslus, Bendrovė atsižvelgia į valdysenos, aplinkosauginius bei socialinius aspektus, aktualius jos veiklai. Bendrovė kryptingais veiksmais siekia kurti darnią ateitį keturioje pagrindinėse srityse: profesionalia ir skaidria veikla užtikrina įmonės patikimumą, mažindama šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijas mažina savo veiklos poveikį klimatui, skatindama žiedinę ekonomiką rūpinasi gamtos išteklių apsauga, išlaikydama didelį dėmesį darbuotojų saugos ir sveikatos užtikrinimui, siekia didinti darbuotojų įtrauktį ir socialinę gerovę.

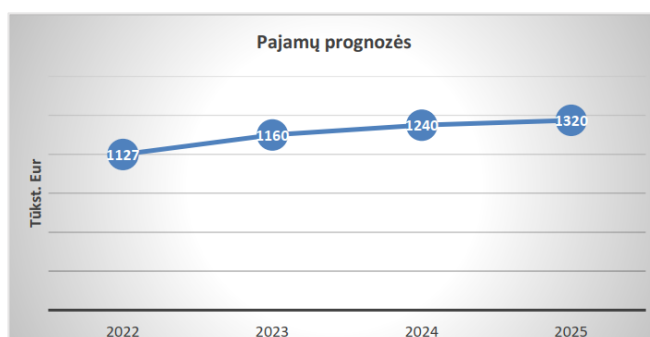
Bendrovės finansinės prognozės 2023–2025 m. sudarytos atsižvelgiant į:

- Istorinius finansinius duomenis ir jų pokyčių tendencijas;
- Prognozuojamus veiklos rodiklius, pajamų ir sąnaudų struktūrą bei jų apimtis;
- Infrastruktūros būklę ir jos plėtros poreikius;
- Turimus išteklius, prisiimtus įsipareigojimus, prognozuojamus balansinius pokyčius;
- Makroekonomikos tendencijas.

Bendrovės pajamų prognozės 2023–2025 m. sudarytos laikantis tokių prielaidų:

- Stabilios arba didėjančios veiklos pajamos;
- Teigiama įtaka veiklos pajamoms dėl kainodaros pasikeitimų;
- Dalies pajamų trumpalaikis praradimas dėl vykdomų infrastruktūros plėtros projektų.

Planuojama, kad 2023 m. bendrosios GVT pajamos augs ir padidės iki 1 160 tūkst. Eur. Sekančiame paveiksle (pav. Nr. 3) yra pateikiama Bendrovės pajamų prognozė iki 2025-ųjų metų, pagal 2023–2025 m. veiklos strategiją.



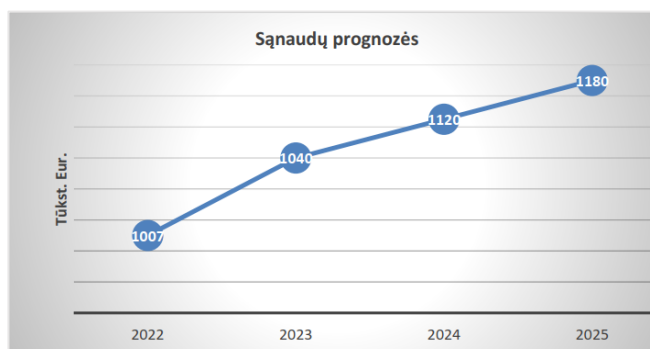
**pav. 3. Prognozuojamas UAB „GVT LT“ pajamų augimas. Šaltinis: UAB „GVT LT“ 2023–2025 m. veiklos strategija.**

Bendrovės sąnaudų prognozės 2023–2025 m. sudarytos laikantis tokių prielaidų:

- Numatomas darbo užmokesčio augimas;

- Įvertintas būtiniausių veiklos sąnaudų padidėjimas;
- Įvertintas papildomas sąnaudų poreikis siekiant užtikrinti privalomus reikalavimus;
- Įvertinti papildomi infrastruktūros atnaujinimo ir priežiūros darbai.

Sekančiame paveiksle (pav. Nr. 4) yra pateikiama Bendrovės sąnaudų prognozė iki 2025-ųjų metų, pagal 2023-2025 m. veiklos strategiją.



pav. 4. Prognozuojamas UAB „GVT LT“ sąnaudų augimas. Šaltinis: UAB „GVT LT“ 2023-2025 m. veiklos strategija.

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 8) yra pateikiamos pagrindinių finansinių rodiklių prognozės, pagal Bendrovės 2023-2025 m. veiklos strategiją.

Lentelė Nr. 8. UAB „GVT LT“ 2023-2025 m. prognozuojami finansiniai rodikliai.

	2023	2024	2025
<b>EBITDA, tūkst. EUR</b>	266,00	290,00	325,00
<b>Grynojo pelno marža, %</b>	8,5	9,0	9,5
<b>Nuosavo kapitalo grąža (ROE), %</b>	5,1	5,2	5,3
<b>Investicijos, tūkst. EUR</b>	369,09	257,50	131,00

Išanalizavus Bendrovės istorinius finansinius duomenis, nustatyta, jog Bendrovės prognozuojami pelningumo ir kapitalo grąžos dydžiai yra pagrįsti ir atitinka istorinius Bendrovės duomenis, tačiau, atsižvelgiant į tai, jog Bendrovė turi pakankamai trumpą veiklos vykdymo laikotarpį, priimama, jog prognozuojamas pajamų augimas gali būti įvertintas tik palyginus Bendrovės prognozuojamus duomenis su istoriniais sektoriaus pajamų augimo duomenimis. Išanalizavus Bendrovės pateiktą veiklos strategiją bei perspektyvinį verslo planą, nustatyta, jog 2023-2025 metų laikotarpiu yra numatomas vidutiniškai 5-6 % siekiantis pardavimo pajamų augimas. Sektoriaus pajamų augimas 2011-2021 m. laikotarpiu vidutiniškai sudarė 5,57 %. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, jog Bendrovės strategijoje numatytas pajamų augimas yra pakankamas ir pagrįstas dydis, nustatant būsimuosius laisvuosius įmonės pinigų srautus. Išsamesnės Bendrovės prognozės yra pateikiamos ir analizuojamos 4.2. skyriuje.

#### **4. UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymo pagrindimas**

##### **4.1. Rinkos vertės skaičiavimo metodo parinkimas**

UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymo metodai yra parinkti, atsižvelgiant į vertinimo tikslą, remiantis Turto ir verslo vertinimo 1999 m. gegužės 25 d. pagrindų įstatymu Nr. VIII – 1202, Vilnius (aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 27 d.) bei Turto ir verslo vertinimo metodika Nr. 1K – 159, Vilnius, patvirtinta 2012 m. birželio 27 d. Vertinant verslą remiamasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais. Vertinimo metodai pasirinkti, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka, prisilaikant Tarptautinių ir Europos turto vertinimo standartų nuostatų, atsižvelgiant į suformuotą įvertinimo tikslą.

Pažymėtina, jog vertintojams nebūtina naudoti daugiau nei vieno turto vertinimo metodo, ypač kai vertintojas yra itin užtikrintas metodo tikslumu ir patikimumu, atsižvelgiant į vertinimo faktus ir aplinkybes. Vis dėlto, vertintojai turėtų apsvarstyti kelių metodų naudojimą, ir reikėtų apsvarstyti daugiau nei vieną vertinimo metodą, kuris gali būti naudojamas norint nustatyti vertę, ypač tuomet, jei nėra pakankamai faktinės ar pastebimos informacijos, kurios pakaktų vienam metodui, kad būtų gaunama patikima išvada.

Kadangi vertinimo objektas – nematerialusis turtas, t.y. verslas, vertinant tokio pobūdžio objekto tikimybę gauti ekonominės naudos, turi būti vadovaujamosi nematerialiojo turto pirminio pripažinimo metu turima patikima informacija ir laikomasi ne formalių reikalavimų, bet turinio svarbos principo. Būsimą ekonominę naudą, gaunamą iš įmonės naudojamo nematerialiojo turto (vykdomo verslo), gali sudaryti gaminių ir paslaugų pardavimo pajamos, išlaidų sumažėjimas ar kita nauda.<sup>43</sup>

Pagal 210-ąjį TVS „Nematerialusis turtas“<sup>44</sup>, vertinant nematerialųjį turtą, pagrindiniai vertinimo požiūriai ir metodai yra: rinkos požiūris, pajamų požiūris bei sąnaudų požiūris.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje nurodomi šie verslo vertinimo metodai: pajamų, lyginamasis ir lyginamojo metodo ir (arba) pajamų metodo, ir (arba) išlaidų (kaštų) metodo derinys – turto požiūrio metodų derinys. Tam tikrais atvejais (kai negalima pritaikyti nei vieno iš aukščiau nurodytų vertinimo metodų), yra taikomas išlaidų (kaštų) metodas.

---

<sup>43</sup> Seminaro medžiaga „Nematerialaus turto apskaita ir vertinimas“, 2014 m.

<sup>44</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (210 TVS);

**Lyginamasis metodas** leidžia nustatyti vertę lyginant vertinamą verslą su analogišku ar panašiu žinomos kainos verslu (pagal rinkos požiūrį, įtvirtintą 210-ajame TVS „Nematerialusis turtas“<sup>45</sup>, nematerialiojo turto rinkos vertė nustatoma atsižvelgiant į rinkos veiklą). Taikant lyginamąjį metodą yra surenkama informacija apie pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus verslo sandorių kainas ir palyginamos analogiško arba panašaus verslo sandorių kainos. Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS) teigiama, kad nustatyti kai kurių kategorijų turto vertę gali būti sunku dėl to, kad rinkoje sandoriai tokiu turtu nevykdomi. Taip pat TVS nurodoma, kad dėl nepakankamų palyginamųjų rinkos duomenų daugeliui kai kurių turto rūšių lyginamasis metodas dažnai negali būti taikomas. Atsižvelgiant į tai, jog nėra viešai skelbiamų duomenų apie panašaus pobūdžio verslo pirkimą-pardavimą ir nėra galimybės surinkti pakankamai duomenų lyginamojo metodo taikymui, šis metodas nebus taikomas nustatant verslo rinkos vertę.

**Turto požiūrio metodų derinio esmė** – verslo vertės nustatymas taikant įmonės turto, atmetus įsipareigojimus, rinkos vertę nustatančius metodus. Išlaidų kaštų metodas (kaip turto požiūrio metodų derinio sudedamoji dalis), remiantis 210-uju TVS „Nematerialusis turtas“<sup>46</sup>, yra grįstas sąnaudų požiūriu, pagal kurį nematerialiojo turto vertė yra nustatoma remiantis panašaus turto arba turto, kuriuo teikiamas panašus paslaugų potencialas arba nauda, keitimo sąnaudomis. Šis metodas taikomas, kai verslo vertę labiau sąlygoja ne vykdoma veikla, o valdomas turtas. Taikant turto požiūrio metodų derinį daroma prielaida, kad verslui priklausančio turto sudedamosios dalys, o ne vykdoma veikla, suformuoja verslo vertę. Šiuo atveju vertinamo verslo vertę sąlygoja vykdoma veikla, teikiamų paslaugų pobūdis, išskirtinumas rinkoje, o ne valdomas turtas. Atsižvelgiant į tai, kad turtas yra naudojamas tik kaip priemonė vertinamam verslui vykdyti, nėra pagrindo priimti, kad verslo vertę sąlygoja turtas, o ne vykdoma veikla, todėl turto požiūrio metodo taikymas nustatant verslo rinkos vertę nėra tinkamas ir toliau šioje ataskaitoje nenagrinėjamas.

**Pajamų metodas** – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę (pagal pajamų požiūrį, įtvirtintą 210-ajame TVS „Nematerialusis turtas“<sup>47</sup>, nematerialiojo turto vertė yra nustatoma atsižvelgiant į dabartinę pajamų, pinigų srautų ar sutaupymo vertę, priskiriamą nematerialiajam turtui, per jo ekonominį gyvenimą). Pajamų metodo esmė – vertinamo verslo teikiamos naudos – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į verslo vertę. Kadangi, kaip išdėstyta ankstesnėse pastraipose, vertinamo verslo vertę sąlygoja ne valdomas turtas ar šio turto paklausa rinkoje, o vykdoma veikla, priimama, kad pajamų metodas yra tinkamiausias metodas verslo vertės rinkos nustatymui. Pajamų metodo taikymo būdo parinkimas bei aprašymas yra pateikiamas 4.2. skyriuje.

**Remiantis tuo, kas išdėstyta, UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo vertė 2023 m. birželio 30 d., yra nustatoma pajamų metodu.**

---

<sup>45</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (210 TVS);

<sup>46</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (210 TVS);

<sup>47</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 (210 TVS)

#### 4.2. UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymas pajamų metodu

3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialiojo turto vertinimas“<sup>48</sup> apibrėžia, jog nematerialiajam turtui vertinti pajamų metodu yra taikomi įvairūs vertės skaičiavimo būdai. Pagrindiniai skaičiavimo būdai yra: netaikyto naudojimosi turtu mokesčio skaičiavimo būdas, kuris kartais vadinamas naudojimosi turtu mokesčio skaičiavimo būdu, papildomo pelno skaičiavimo būdas, perteklinių pajamų skaičiavimo būdas, plyno lauko skaičiavimo būdas. LR turto ir verslo vertinimo metodikoje<sup>49</sup>, vertinant verslą pajamų metodu, yra išskiriami du pagrindiniai pajamų metodo taikymo būdai: pajamų kapitalizavimo skaičiavimo būdas bei diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas.

Taikant diskontuotų pinigų srautų būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip laisvųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė, o taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas. Kapitalizavimo būdu yra kapitalizuojamos faktinės ar tikėtinės būsimojo laikotarpio pajamos, tačiau nėra įvertinamas jų pasikeitimas. Atsižvelgiant į tai, kad yra numatomas pajamų augimas taikyti kapitalizacijos būdą nėra tikslinga ir šis būdas nėra taikomas. Tikslesnę verslo vertę galima nustatyti, atsižvelgiant į pajamų bei pelno pokyčius, todėl šiuo atveju, nustatant verslo rinkos vertę pajamų metodu, yra naudojamas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas. Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas iš esmės atitinka 3-iajame techniniame informaciniame dokumente „Nematerialusis turtas“ apibrėžtą papildomo pelno skaičiavimo būdą, kuris numato, jog papildomo pelno ar papildomų pajamų skaičiavimo būdu nustatoma nematerialiojo turto vertė lyginant prognozuojamo pelno ar pinigų srautus, kuriuos turėtų gauti verslo subjektas naudodamas nematerialiųjų turtą, su pelnu ar pinigų srautais, kuriuos verslo subjektas gautų, kai tokio nematerialiojo turto nenaudotų.<sup>50</sup>

Skaičiuojant verslo vertę, darėme prielaidą, kad vertinimo apimtyje nėra apskaitoje neregistruoto ilgalaikio nematerialiojo ir materialiojo turto.

Verslo rinkos vertė pajamų metodo diskontuotų pinigų skaičiavimo būdu yra nustatoma, taikant tokią skaičiavimo seką:

- Apskaičiuojama diskonto norma;
- Pasirenkamas tinkamiausias pinigų srauto tipas, atsižvelgiant į vertinamo turto/verslo pobūdį ir parametrus. Remiantis atlikta bendrovės veiklos ir finansine analize ir vystymosi tendencijomis, priimami prognozuojami veiklos rezultatai;

<sup>48</sup> 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialusis turtas“

<sup>49</sup> LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012 m.)

<sup>50</sup> 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialusis turtas“

- Nustatomas tinkamiausias laikotarpis, kuriam bus prognozuojami pinigų srautai;
- Nustatomos prielaidos laisvųjų pinigų srautų apskaičiavimui, apskaičiuojami laisvieji pinigų srautai;
- Apskaičiuojama kapitalizavimo norma tęstinumo vertei;
- Apskaičiuojama tęstinumo vertė;
- Laisviesiems pinigų srautams bei tęstinumo vertei pritaikoma diskonto norma;
- Apskaičiuojama bendra verslo rinkos vertė;

Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas yra į ateitį orientuotas verslo vertės skaičiavimo būdas. Prognozuojant ateities pinigų srautus, šis skaičiavimo būdas leidžia į analizę įtraukti verslui būdingus specifinius veiklos veiksnius. Vertinimo ataskaitoje prognozuojama finansinė informacija.

Ataskaitoje naudotos finansinės prognozės atspindi Bendrovės Vadovybės nuomonę esamomis aplinkybėmis dėl labiausiai tikėtinų sąlygų ir labiausiai tikėtinų veiksmų ateityje. Pabrėžiama, jog numatyti ir faktiniai rezultatai dažnu atveju skiriasi, kadangi įvykiai ir aplinkybės klostosi ne taip, kaip tikimasi ir šie įvykiai gali būti reikšmingi. Vertintojai neprisiima atsakomybės už prognozuojamų rezultatų pasiekimą, tačiau identifikuodami rizikas, vertintojai nustato labiausiai tikėtiną rezultatą.

Nevienalytis nematerialiojo turto pobūdis reiškia, kad retai pavyksta rinkoje gauti patikimų duomenų apie taikytinas diskonto normas. Tačiau galima naudoti rinkos informaciją kaip labiausiai patikimą ir pagrįstą sudėtinio skaičiavimo būdu nustatytą sumą<sup>51</sup>. Remiantis šia prielaida, yra atliekamas diskonto normos apskaičiavimas.

#### Diskonto normos (WACC) apskaičiavimas:

- **Nerizikinga palūkanų norma.** Pajamų norma, gaunama iš investicijų į saugius (mažai rizikingus) vertybinius popierius – ilgo laikotarpio trukmės Vyriausybės VVP (obligacijas). Šių vertybinių popierių trukmė – nuo 10 metų. Vidutinė obligacijų palūkanų norma verslo vertinimo datai buvo  $\approx 2,88\%$ <sup>52</sup>.
- **Numatoma rizikos portfelio grąža.** Remiantis naujausiais skelbiamais Niujorko Stern universiteto industrijos šakų (Damodaran) duomenų bazės<sup>53</sup> duomenimis, numatoma rizikos portfelio grąža 2023-ųjų metų 1-ąjį pusmetį siekė 6,28 %.
- **Įmonės nuosavo kapitalo Beta rodiklis.** Įmonės nuosavo kapitalo Beta rodiklis įvertina atskiros įmonės vertybinių popierių riziką priklausomai nuo to, kokiame ekonominiame sektoriuje įmonė vykdo pagrindinę savo veiklą. Koeficiento dydis, rodo aktyvo reakcijos dydį į rinkos

---

<sup>51</sup> AVNT seminaro medžiaga "Nematerialiojo turto apskaita ir vertinimas", 2014 m.

<sup>52</sup> [https://www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/long\\_term\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html)

<sup>53</sup> <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>

pokyčius. Nerizikingo aktyvo beta koeficientas lygus nuliui, tuo tarpu visų aktyvų rinkos portfelio beta vidutiniškai yra artimas vienetui. Remiantis Niujorko Stern universiteto industrijos šakų (Damodaran) duomenų baze<sup>54</sup>, sektoriaus (pasverta) beta yra lygi 1,17.

- **Mokesčių tarifas (%).** Priimama efektyvi pelno norma – 15 %.
- **Nuosavo kapitalo bei skolų dalis (%).** Nuosavo kapitalo dalies, lyginant su finansinėmis bei joms prilyginamomis skolomis, dalis yra nustatoma remiantis Damodaran skelbiamu sektoriaus nuosavo kapitalo ir skolų santykiu<sup>55</sup>. Nustatyta nuosavo kapitalo dalis yra lygi 73,09 %, skolinto kapitalo – 26,91 %.
- **Specifinė rizikos premija (%).** Vyraujanti ekonominė sankloda susideda iš nuolat kintančių veiksnių, kurie veikia ekonominius ir finansinius procesus. Dažnu atveju procesai nėra pilnai apibrėžti ir tai gali formuoti tam tikrą verslo riziką. Atskiruose verslo sektoriuose susiduriama su skirtingomis rizikomis, kurios gali paveikti verslo subjektus tiek trumpuoju, tiek ilguoju laikotarpiu. Nors rizika yra itin reliatyvus matas, kuris dėl tyrimų stokos gali būti plačiai interpretuojamas tačiau nuolatinė analizė yra būtina siekiant išsiaiškinti verslo rizikos rūšis atskiruose sektoriuose, taip bandant užkardyti galimus verslo neapibrėžtumus<sup>56</sup>. Nustatant specifinę įmonės rizikos premiją, yra remiamasi rinkos rizika, atsižvelgiant į specifinius įmonės aspektus. Nesisteminės rizikos reikšmės yra nustatomos, remiantis viešai skelbiamu Kauno technologijos universiteto mokslininkų paruoštu „Su įmonių verslo nesisteminė rizika susijusių kriterijų reikšmingumo vertinimu Nr. 2 (2019 m.)“<sup>57</sup>. Dalis rizikos aspektų, tokie, kaip konkurencijos rizika, politinė/institucinė rizika, yra įvertinamos kaip šalies sisteminės rizikos elementai, todėl papildomai nevertinami kaip specifiniai.

Sekančiame paveiksle (Pav. Nr. 5) yra pateikiamos UAB „GVT LT“ direktoriaus 2023 m. vasario d. įsakymu Nr. V-23 patvirtintoje 2023-2025 metų strategijoje identifikuojamos pagrindinės nesisteminės rizikos.

---

<sup>54</sup> <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>

<sup>55</sup> <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>

<sup>56</sup> [lituka.com/wp-content/uploads/2019/05/2019-ISSN-2538-7170-Nr.-2-2019-05-verslo-rizika.pdf](http://lituka.com/wp-content/uploads/2019/05/2019-ISSN-2538-7170-Nr.-2-2019-05-verslo-rizika.pdf)

<sup>57</sup> [lituka.com/wp-content/uploads/2019/05/2019-ISSN-2538-7170-Nr.-2-2019-05-verslo-rizika.pdf](http://lituka.com/wp-content/uploads/2019/05/2019-ISSN-2538-7170-Nr.-2-2019-05-verslo-rizika.pdf)



Galimos rizikos pavadinimas	Galima priežastis	Galimas valdymo principas
<b>POLITINIŲ APLINKYBIŲ RIZIKOS</b>		
Veiklos tęstinumo rizika (likvidavimas, prijungimas ar pan.)	Nuolat besikeičianti vyriausybės politika optimizuojant valstybės valdomų įmonių veiklą	Efektyvus aktualios, išsamios, patikimos ir teisingos informacijos apie vidaus ir išorės įvykius pateikimas laiku sprendimus priimančioms asmenims; teisinė pagalba
Administracinės naštos rizika	Neįgyvendinamas administracinės naštos mažinimo priemonių planas	Komunikavimas su LR aplinkos ministerija, siūlymų teikimas
<b>EKONOMINIŲ APLINKYBIŲ RIZIKOS</b>		
Rizika dėl kainų pokyčių rinkoje	Ekonominis neapibrėžtumas ir finansų rinkos nestovumas	Patikimos finansinės informacijos pateikimas laiku
Nesąžiningi konkurentų veiksmai	Spragos teisės aktuose, nepakankama kontrolė	Tendencijų sekimas ir konkurencinio pranašumo įgyjimas vykstant ir viešinant skaidrią veiklą
Finansinė rizika	Išaugusios energijos kainos	Energijos vartojimo audito atlikimas ir po jo parengtų ekonomiškai efektyvių rekomendacijų įgyvendinimas
<b>TECHNOLOGINĖS IR TECHNINĖS RIZIKOS</b>		
Informacinių technologijų ir saugumo rizika	Kibernetinės atakos	Nuoseklos operacinių ir saugumo incidentų stebėsenos užtikrinimas, specialistų iš išorės pasitelkimas
Technikos gedimo rizika	Neatnaujinta technika, netinkama jos priežiūra	Naujos technikos įsigijimas, laiku atliekamas senos technikos remontas
<b>VADYBINĖS VEIKLOS IR KONTROLĖS RIZIKA</b>		
Strateginė rizika	Nepakankamas planavimas, klaidingi sprendimai ar netinkamas sprendimų įgyvendinimas	Aplinkos, kurioje bus vykdoma planuojama periodu įvertinimas, įgyvendinimo rezultatų monitoringas, komandinio darbo grįžtamojo ryšio stiprinimas
Reputacinė rizika	Netinkamas kitų rizikų valdymas	Kitų rizikų valdymo tobulinimas
Žmogiškosios klaidos rizika	Laiko trūkumas	Teisingai paskirstytas darbo krūvis, darbo laiko planavimas
<b>ŽMOGIŠKOJO ELGESIO RIZIKOS</b>		
Bendradarbių palaikymo stoka	Nepakankama darbuotojų integracija ir vidinė komunikacija	Darbuotojų įtraukimas, draugiškos, darbingos komandos nuotaikos kūrimas ( <i>teambuilding</i> )
Per maži darbuotojų sugebėjimai, dažnos klaidos	Nepakankama darbuotojų kvalifikacija	Žmogiškųjų išteklių planavimas, specialistų mokymai
<b>APLINKOSAUGOS RIZIKOS</b>		
Ekstremalios aplinkosauginės situacijos rizika	Nenugalima jėga, neapdairus / neteisėtas darbuotojų veikimas vykstant darbo funkcijas	Rizikos perleidimas tretiesiems asmenims (veiklos draudimas), pakankamas finansinis užtikrinimas
Teršalų išmetimo į aplinką nustatytų normatyvų viršijimas vykstant veiklą	Pasenę įrenginiai, netinkama išmetamų teršalų apskaita	Įrenginių atnaujinimas, nuolatinė atitiktis užtikrinimo proceso stebėsenai ir optimizavimas

pav. 5. UAB „GVT LT“ 2023-2025 m. veiklos strategijoje nurodytos pagrindinės veiklos rizikos.

Atsižvelgiant į aukščiau pateikiamus duomenis bei atlikus rizikų analizę, pagrindinės identifikuojamos nesisteminės rizikos yra: valstybės reguliavimo/teisės aktų pakeitimo rizika (nesisteminės rizikos priedas – 1,39 %), technologijų nepakankamumo rizika (nesisteminės rizikos priedas – 1,25 %), žaliavų kainų pokyčių rizika (nesisteminės rizikos priedas – 1,23 %), kvalifikuotos darbo jėgos pritraukimo ir išlaikymo rizika (nesisteminės rizikos priedas – 1,51 %). Specifinė įmonės rizikos premija apskaičiuojama: 1,39 % + 1,25 % + 1,23 % + 1,51 % = 5,38 %.

- **Skolinto kapitalo sąnaudos (palūkanų norma, %):** Skolinto kapitalo sąnaudų kaina yra nustatoma atsižvelgiant į Lietuvos banko skelbiamą palūkanų normų statistiką ne finansų bendrovėms ir namų ūkiams. Palūkanų norma vertinimo datai yra lygi 6,22 proc.<sup>58</sup>.

Toliau pateikiamas diskonto normos (WACC) apskaičiavimas remiantis teorinėje dalyje nurodytomis formulėmis (Lentelė Nr. 9).

Lentelė Nr. 9. Vidutinės svertinės kapitalo kainos (WACC) apskaičiavimas\*.

Aprašymas	Vertė
Nuosavo kapitalo dalis (%)	73,09 %
Finansinės skolos dalis (%)	26,91 %
Nerizikinga palūkanų norma (%)	2,88 %
Įmonės nuosavo kapitalo Beta rodiklis	1,17
Numatoma rizikos portfelio grąža (%)	6,28 %
Specifinė rizikos premija (%)	5,38 %

<sup>58</sup> <https://www.lb.lt/lt/pinigu-finansu-istaigu-paskolu-ir-indeliu-palukanu-normu-statistika>

Aprašymas	Vertė
Reikalaujama nuosavo kapitalo grąža (CAPM) (%)	12,27 %
Skolinto kapitalo sąnaudos (palūkanų norma) (%)	6,22 %
Mokesčių tarifas (%)	15 %
Vidutinė svertinė kapitalo kaina (WACC) (%)	10,37 %

**Pagrindinės prielaidos atliekant pinigų srautų prognozę:**

- **Prognozuojamų laisvųjų pinigų srautų laikotarpis.** Prognozuojamo laikotarpio parinkimo kriterijai priklausys nuo vertinimo tikslo, turto pobūdžio, turimos informacijos ir taikomų vertės pagrindų. Remiantis LR Turto ir verslo vertinimo metodikos 92.1. punktu, planuojant laisvųjų būsimųjų pinigų srautus remiamasi naujausiomis įmonės vadovybės patvirtintomis finansinėmis sąmatomis, finansinėmis ataskaitomis ir prognozėmis, apimančiomis ne didesnę kaip 5 metų laikotarpį, nebent ilgesnis laikotarpis būtų pakankamai pagrįstas. Bendrovė pateikė 3 metų laikotarpį apimantį perspektyvinį verslo planą, kuris atitinka istorines Bendrovės veiklos tendencijas bei sektoriaus perspektyvas. Šiuo planu remiantis yra nustatomi laisvieji pinigų srautai pirmiesiems trims prognozuojamiems metams. Sekančiu prognozuojamuoju periodu (4-5 metų), yra remiamasi sektoriaus istoriniu ilgalaikiu pardavimo pajamų augimu, o nuo 6-ųjų prognozės metų yra numatomas pastovus laisvųjų pinigų srautas.

- **Pinigų srautų tipas.** Atsižvelgiant į vertinamo verslo pobūdį bei vertinimo tikslą, yra parenkami realieji viso turto pinigų srautai po mokesčių.

Kaip reikalaujama 105-ojo TVS „Vertinimo požūriai ir metodai“ 10.7 paragrafe, vertintojas privalo įvertinti informacijos, gautos iš Bendrovės vadovybės ar vadovybės atstovų, pagrįstumą ir nustatyti, ar tikslinga pasikliauti Bendrovės perspektyvine finansine informacija vertinimo tikslais. Prognozuojamos finansinės informacijos tinkamumas ir pagrindinės prielaidos priklauso nuo vertinimo tikslo ir taikomų vertės pagrindų. Nustatant turto/verslo rinkos vertę, yra svarbu atsižvelgti į tai, jog vadovybės pateikiama perspektyvinė finansinė informacija atspindėtų ne tik konkrečiam savininkui aktualias verslo perspektyvas, bet ir menamo verslo dalyvio lūkesčius. Šiuo atveju pinigų srautai, taikomi rinkos vertei nustatyti, turi atspindėti perspektyvinę finansinę informaciją, kurią numato verslo dalyviai, o ne konkretus investuotojas. Atsižvelgiant į tai, kad laisvieji pinigų srautai yra vertinami pilna apimtimi pagal jų generuojamą verslo grąžą, neišskiriant papildomų naudų ar sinergijų, kurios atsiranda dėl konkretaus esamo ar būsimos verslo savininko įtakos laisviesiems pinigų srautams ar papildomos konkretiems asmenims teikiamos verslo grąžos, priimama, jog numatyti laisvieji pinigų srautai atitinka vertinamo verslo tikslą bei vertės nustatymo pagrindą.

- **Pardavimo pajamos.** Prognozuojama, kad pardavimo pajamos iki 2025 metų augs vidutiniškai 5,47 %, o nuo 2025 metų pardavimo pajamų augimas stabilizuosis ir būsimaisiais finansiniais periodais išliks pastoviam lygyje, atitinkančiame istorinį sektoriaus pardavimo pajamų augimą.

Atsižvelgiant į Bendrovės istorinius finansinius duomenis, esamą ir potencialų klientų srautą, numatomą ateities perspektyvą, priimama, jog numatomas Bendrovės pardavimo pajamų pokytis yra pagrįstas ir tikėtinas artimiausiais Bendrovės veiklos periodais. Pardavimo pajamų augimo apskaičiavimas yra pateikiamas priede Nr. 13 esančioje verslo rinkos vertės nustatymo skaičiuoklėje.

- **Prognozuojamos metinės turto nusidėvėjimo sąnaudos.** Metinės nusidėvėjimo sąnaudos yra nustatomos atsižvelgiant į verslo vertinimo datai vertinamo verslo apimtyje esantį ilgalaikį turtą ir perspektyviniame verslo plane numatytas metines nusidėvėjimo sąnaudas.
- **Apyvartinės lėšos:** Bendrovės apyvartinis kapitalas yra apskaičiuojamas, kaip trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų skirtumas. Atsižvelgiant į tai, jog dalį Bendrovei priklausančio trumpalaikio turto sudaro pinigai bei terminuoti indėliai, šis turtas, skaičiuojant apyvartinį kapitalą yra eliminuojamas iš trumpalaikio turto dydžio, kadangi, tiek pinigai, tiek ir terminuotieji indėliai, skaičiuojant Bendrovės 100 % PVA paketo rinkos vertę, sekančiu etapu yra pridedami, kaip perteklinis Bendrovės turtas. Nustatant Bendrovės pinigų dydį 2023 m. birželio 30 dienai, prie pinigų ir pinigų ekvivalentų sumos (1 435 711 EUR) yra pridedamos rezervuotos lėšos pagal garantijų sutartis (623 808 EUR). Viso pinigai bei terminuotieji indėliai 2023 m. birželio 30 d. sudarė:  $1\,435\,711 + 623\,808 + 500\,809 = 2\,560\,328$  EUR. Trumpalaikis turtas (be pinigų ir terminuotųjų indėlių) sudarė:  $2\,855\,999 - 2\,560\,328 = 295\,671$  EUR. Trumpalaikiai įsipareigojimai 2023 m. birželio 30 d. sudarė 163 628 EUR. Apskaičiuojamas apyvartinio kapitalo dydis:  $295\,671 - 163\,628 = 132\,043$  EUR. Papildomo apyvartinio kapitalo poreikis yra apskaičiuojamas, remiantis prognozuojamu pardavimo pajamų pokyčiu.
- **Investicijos** – Bendrovės investicijos būsimuoju laikotarpiu yra nustatomos, remiantis ilgalaikio turto atkūrimo poreikiu. Iki 2025–ųjų metų Bendrovė yra suplanavusi ženklias investicijas į ilgalaikį turtą, kurios yra aprašytos 3.2 skyriuje, o nuo 2026–ųjų metų, investicijos yra nustatomos, atsižvelgiant į turto metinio nusidėvėjimo lygį, kuris atitinka numatomą turto atkūrimo poreikį ateityje.

Remiantis išdėstytomis prielaidomis yra nustatoma Bendrovės 100 % PVA paketo rinkos vertė 2023 m. birželio 30 dienai (Lentelė Nr. 10).

**Lentelė Nr. 10. UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymas 2023 m. birželio 30 dienai.**

Bendras pajamų augimas	2,94%	6,96%	6,50%	5,57%	5,57%
Periodas	0,5	1,50	2,50	3,50	4,50
	2023	2 024	2 025	2 026	2 027
Pajamos	1 150 000	1 230 000	1 310 000	1 382 967	1 459 998
Sąnaudos be nusidėvėjimo	892 000	950 000	995 000	1 050 422	1 108 930
EBITDA	258 000	280 000	315 000	332 546	351 068
EBITDA marža, %	22,43%	22,76%	24,05%	24,05%	24,05%
Nusidėvėjimas ir amortizacija bendra	145 042	169 278	182 548	182 548	182 548
EBIT	112 958	110 722	132 452	149 998	168 520

Bendras pajamų augimas	2,94%	6,96%	6,50%	5,57%	5,57%
Periodas	0,5	1,50	2,50	3,50	4,50
	2023	2 024	2 025	2 026	2 027
Finansinė veikla (palūkanos)	13 241	20 000	20 000	20 000	20 000
EBT	126 199	130 722	152 452	169 998	188 520
Mokesčiai (15 %)	18 930	19 608	22 868	25 500	28 278
CAPEX	369 090	257 500	131 000	182 548	182 548
Apyvartinio kapitalo pokytis	9 186	9 825	9 825	8 961	1 594
Laisvieji pinigų srautai	-125 964	13 067	171 308	135 537	158 649
Diskontuoti laisvieji pinigų srautai (DCF)	-59 951	11 270	133 867	95 965	101 777
Tęstinumo vertė	3 306 912				
Tęstinumo vertė dabartine verte	2 121 473				
Verslo vertė	2 404 401				
Investicinis turtas	211 400				
Indėliai	500 809				
Pinigai	2 059 519				
Ilgalaikiai įsipareigojimai	2 224 585				
100 % PVA paketo rinkos vertė	2 951 544				
Suapvalinta 100 % PVA paketo rinkos vertė	2 952 000				

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, yra remiamasi ateities pinigų srautais. Tam, kad įvertinti būsimuosius grynuosius pinigų srautus, reikalingos įmonės veiklos perspektyvos, ateities pajamų, pelno bei pinigų srautų prognozė. Yra du pagrindiniai prognozavimo metodai:

Pirmasis, dažniausiai taikomas įmonėse, kurios turi pakankamai ilgą veiklos istoriją. Šis prognozavimo metodas paremtas praeities finansinių rezultatų įvertinimu bei tikėtinomis planų įgyvendinimo išlaidomis. Šis metodas taikomas, kai iš praeities finansinių rezultatų jau yra galimybė nustatyti pajamų ir sąnaudų tendencijas, pardavimų ir sąnaudų priklausomybę, veiklos sezoniškumą, veiklos išlaidų apimtį. Šio metodo atmainos yra dvi: proporcinis augimo metodas ir biudžeto prognozė. Pirmasis metodas paremtas prielaida, kad visi balanso straipsniai ir pelno rodikliai keisis proporcingai užduotam skaičiui.

Antrasis metodas paremtas užsibrėžtų pajamų (sąnaudų, pelno) pasiekimu. Šis metodas plačiai taikomas įmonėse, kurios gyvuoja tik palyginti trumpą laiką ir dar neturi patikimų praeities duomenų, arba visiškai naujos veiklos prognozavimui. Paprastai pradėjus nuo verslo plano, kuris numato, kaip įmonė turės plėtotis ir kaip tai bus pasiekta, numatomos pardavimų pajamos, planuojamos sąnaudos ir finansavimo poreikiai.

Šioje vertinimo ataskaitoje prognozuojant ateities įmonės finansinius rezultatus, yra remiamasi perspektyviniu verslo planu, kurį pateikė Bendrovės vadovybė, tačiau šis planas buvo pakoreguotas, atsižvelgiant į istorinius finansinius Bendrovės duomenis. Pajamų augimo prognozės prielaidos ir principai išdėstyti šio skyriaus pradžioje.

Verslo vertės nustatymui naudojamų laisvųjų pinigų srautų (LPS) skaičiavimas yra pateikiamas priede Nr. 13 esančioje verslo rinkos vertės nustatymo skaičiuoklėje (MS Excel formatu).

Nustatyti laisvieji pinigų srautai:

$$LPS_1 = -125\,964 \text{ EUR};$$

$$LPS_2 = 13\,067 \text{ EUR};$$

$$LPS_3 = 171\,308 \text{ EUR};$$

$$LPS_4 = 135\,537 \text{ EUR};$$

$$LPS_5 = 158\,649 \text{ EUR};$$

Laisvasis pinigų srautas tęstinumo vertei yra nustatomas pagal paskutinių prognozuojamųjų metų laisvąjį pinigų srautą.

Vertinant bet kokio pobūdžio nematerialųjį turtą, yra labai svarbu nustatyti jo naudingo tarnavimo laikotarpį.<sup>59</sup> Kadangi vertinamas nematerialusis turtas – verslas, priima, kad jis, veikdamas cikliškai, iš esmės veikia neribotą laiko tarpą, todėl yra skaičiuojama verslo tęstinumo vertė. Iš daugelio tęstinumo vertės skaičiavimo metodų toliau pateikiami trys dažniausiai taikomi metodai: Gordono augimo modelio arba pastovaus augimo modelio (tinkamas tik neriboto naudojimo amžiaus turtui), rinkos požiūrio metodai arba pasitraukimo vertės (angl. „exit value“) metodas (tinka tiek nykstančiam, tiek riboto arba neriboto naudojimo amžiaus turtui), antrinio panaudojimo vertės (angl. „salvage value“) metodas arba perleidimo išlaidų (angl. „disposal cost“) metodas tinka tik nykstančiam ar riboto amžiaus turtui). Šiuo atveju vertinimo ataskaitoje yra taikomas pastovaus augimo (Gordono) modelis, darant prielaidą, kad verslo vertė visą laiką po prognozuojamo laikotarpio keisis tolygiai. Remiantis 1-ajame techniniame informaciniame dokumente „Diskontuoti pinigų srautai“<sup>60</sup> išdėstytu diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdo taikymu, tęstinumo vertė (remiantis Gordono modeliu), taikant nuoseklaus augimo metodą, yra apskaičiuojama pagal kapitalizavimo normą, kuri gaunama iš diskonto normos (šiuo atveju – WACC) atėmus nuolatinio ilgalaikio nuoseklaus augimo normą. Nuolatinė augimo norma – tai pastovi neribotam laikotarpiui nustatoma pajamų augimo norma, apskaičiuojamas pagal stabilų pinigų srautą, kuris verslui esant stabilios būklės, yra laisvas. Tęstinumo vertė gali būti skaičiuojama taikant kapitalizacijos daugiklį pinigų srautų laikotarpiui, einančiam iškart po pasirinkto laikotarpio pabaigos arba taikant nuoseklaus augimo modelį. Pirmasis taikomas nekilnojamajam turtui, antrasis – verslui.<sup>61</sup> Kapitalizavimo norma yra apskaičiuojama, vertinant būsimąjo augimo perspektyvas ilguoju laikotarpiu. 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialusis turtas“ numato, jog kai pinigų srautai prognozuojami neribotam laikui, ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas taikomiems augimo tempams. Jie neturėtų viršyti sektoriaus ilgalaikių augimo tempų vidurkio, nebent didesnę augimo tempą galima būtų pagrįsti. Perspektyvoje numatomas pastovus pajamų srautas, lygus 5,57 % (Žr. priedą Nr. 13), todėl priimama kapitalizavimo norma, lygi:  $10,37\% - 5,57\% = 4,80\%$ .

---

<sup>59</sup> AVNT seminaro medžiaga „Nematerialaus turto apskaita ir vertinimas“, 2014 m.

<sup>60</sup> 1-asis techninis informacinis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“, 2014 m.

<sup>61</sup> 1-asis techninis informacinis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“, 2014 m.

Tęstinumo vertė =  $LPS_T / \text{Kapitalizavimo norma}$ . Tęstinumo vertė:  $158\,649 / 4,80\% = 3\,306\,912 \text{ EUR}^{62}$ .

**Diskontavimas** – būsimų pinigų srautų dabartinės vertės apskaičiavimas. Priimama dabartinė vertė – diskontuota laisvojo pinigų srauto vertė 2023 m. birželio 30 dienai. Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimas yra pateikiamas priede Nr. 13 esančioje verslo rinkos vertės nustatymo skaičiuoklėje. Nustatyti diskontuoti pinigų srautai:

$DLPS_1 = -59\,951 \text{ EUR}$ . Diskontuotas pinigų srautas 2023-iesiems metams (2-ajam prognozuojamam pusmečiui) yra apskaičiuojamas padalijant 2023 metų diskontuotą pinigų srautą padalijant iš 2.

$DLPS_2 = 11\,270 \text{ EUR}$ ;

$DLPS_3 = 133\,867 \text{ EUR}$ ;

$DLPS_4 = 95\,965 \text{ EUR}$ ;

$DLPS_5 = 101\,777 \text{ EUR}$ ;

$D_{TV} = 2\,121\,473 \text{ EUR}$ ;

**Apskaičiuojama bendra verslo vertė 2023 m. birželio 30 dienai:**  $-59\,951 + 11\,270 + 133\,867 + 95\,965 + 101\,777 + 2\,121\,473 = 2\,404\,401 \text{ EUR}$ .

**Investicinis turtas.** Bendrovei priklausančią investicinį turtą sudaro dvi administracinės paskirties patalpos, esančios Vilniuje, Antakalnio g. 42-42 bei Antakalnio g. 42-43. Šios patalpos yra išnuomos (2022-09-01 Negyvenamųjų patalpų nuomos sutartis Nr. 1809XX-X, 2023-06-22 Negyvenamųjų patalpų nuomos sutartis). Pagrindiniai šio turto požymiai yra pateikiami Lentelėje Nr. 11.

**Lentelė Nr. 11. UAB „GVT LT“ investicinis turtas 2023 m. birželio 30 dienai.**

Eil. Nr.	UNIKALUS NR.	Pavadinimas	Adresas	Paskirtis	Bendras plotas	Įsigijimo data	Nusidėvėjimas metais
1	1399-9007-4014:0045	Negyvenama patalpa	Antakalnio g. 42-42, Vilnius	Administracinė	65,07 kv. m	2021.09.17	20
2	1399-9007-4014:0046	Negyvenama patalpa	Antakalnio g. 42-43, Vilnius	Administracinė	46,57 kv. m	2021.09.17	20

Atsižvelgiant į tai, jog turtas yra Vilniuje, Antakalnio mikrorajone, kuriame yra aktyvi turto nuomos rinka, priimama, jog tinkamiausias metodas šio turto rinkos vertės nustatymui yra pajamų metodas. Lyginamasis metodas yra nenaudojamas, todėl, kad turto galimos (esamos) pajamos iš nuomos labiau atitinka šio turto geriausią galimą panaudojimą, nei šių objektų pardavimo sandoriai. Išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, kadangi šis metodas yra tinkamas, tik vertinant specialiosios paskirties turtą, kuriam nėra galimybės pritaikyti pajamų ir/arba lyginamojo metodo.

<sup>62</sup> Pateikiama suapvalintų dydžių skaičiavimo seka, o verslo vertinimo skaičiavimuose yra remiamasi tiksliais dydžiais, kurie yra pateikiami priede Nr. 13.

Pajamų metodo esmė – vertinamo turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu vertinamas tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Su turtu susijusios pajamos yra skaičiuojamos pagal esamą turto būklę.

Vertinamo turto naudojimo vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizacijos normos). Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė yra priimamos grynosios pajamos. Efektyvios metinės pajamos yra apskaičiuojamos bendrąsias metines pajamas mažinant dėl galimo pajamų negavimo. Jeigu galimo pajamų negavimo rizikos nėra, efektyvios metinės pajamos yra lygios bendrosioms metinėms pajamoms. Vertinant turtą pajamų metodu yra taikomas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai yra taikomas, kai numatomi gryųjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Šiuo atveju nuomojant turtą mėnesinės nuomos pajamos bus pastovios, pajamų augimas nėra prognozuojamas. Pajamų skaičiavimo bazė yra nuomos kaina minus 15 proc. pajamų mokestis. Efektyvios metinės pajamos yra skaičiuojamos, darant prielaidą, kad vertinamas turtas gali būti išnuomotas. Kapitalizacijos norma – tokia gražos norma, kuri reikalinga norint padengti nuomos riziką. Vertintojas savo skaičiavimuose naudoja sumavimo metodu gautą kapitalizacijos normos reikšmę.

Remiantis VĮ Registrų centro Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, buvo parinktas vidutinis 8 proc. kapitalizacijos normos rodiklis Administracinės paskirties patalpoms. Masinio vertinimo ataskaitoje kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė.

Vertinant turtą buvo remtasi UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto 2023 m. birželio mėn. apžvalgos duomenimis<sup>63</sup>. Vertinamas nekilnojamas turtas yra Vilniaus mieste. Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto dislokacijos vietą, fizinę būklę, apskaičiuojame Vilniaus mieste (centras (kiti aukštai); gyvenamieji rajonai) didžiausią administracinės paskirties pastato nuomos kainą  $((19,00+14,00)/2=16,50$  (EUR/ kv. m/ mėn., be PVM).

**Lentelė Nr. 12. UAB „GVT LT“ investicinio turto rinkos vertės nustatymas pajamų metodu 2023 m. birželio 30 dienai.**

Unikalus Nr.	Plotas, m <sup>2</sup>	Nuomos kaina, Eur/ mėn.	Bendros metinės pajamos, EUR	Efektyvios metinės pajamos, EUR	Grynosios metinės pajamos, EUR	Kapitalizacijos norma, proc.	Apskaičiuota vertė, EUR	Priimama rinkos vertė 2023-06-30 d., EUR
1399-9007-4014:0045	65,07	16,50	12 883,86	11 595,47	9 856,15	8%	123 201,88	123 200
1399-9007-4014:0045	46,57	16,50	9 220,86	8 298,77	7 053,95	8%	88 174,98	88 200
VISO:								211 400

<sup>63</sup> [https://www.ober-haus.lt/rinkos\\_apzvalga/nekilnojamojo-turto-kainos-2023-m-birzelio-men/](https://www.ober-haus.lt/rinkos_apzvalga/nekilnojamojo-turto-kainos-2023-m-birzelio-men/)



Lentelėje Nr. 12 yra pateikiami šie skaičiavimai: Bendros metinės pajamos apskaičiuojamos plotą dauginant iš mėnesinės nuomos kainos ir dauginant iš 12 mėn., t.y.  $65,07 * 16,50 * 12 = 12\,883,86$  EUR;  $46,57 * 16,50 * 12 = 9\,220,86$  EUR. Lėšų praradimas, dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, yra nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Remiantis VĮ Registrų centro Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, turto neužimtumas administracinės paskirties pastatams Vilniuje – 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas  $(1-0,1) = 0,9$ . Tokiu būdu efektyviosios pajamos yra apskaičiuojamos, bendrąsias pajamas dauginant iš užimtumo koeficiento:  $12\,883,86 \text{ EUR} * 0,9 = 11\,595,47 \text{ EUR}$ ;  $9\,220,86 * 0,9 = 8\,298,77 \text{ EUR}$ . Priimama, kad metinės sąnaudas sudaro pajamų mokestis, kuris yra 15 %, todėl grynosios nuomos pajamos lygios:  $11\,595,47 - 15 \% = 9\,856,15 \text{ EUR}$ ;  $8\,298,77 - 15 \% = 7\,053,95 \text{ EUR}$ . Rinkos vertė yra apskaičiuojama grynąsias metines pajamas padalinus iš kapitalizavimo normos rodiklio  $r$ :  $9\,856,15 / 8\% = 123\,201,88 \text{ EUR}$ ;  $7\,053,95 / 8 \% = 88\,174,98 \text{ EUR}$ . Priimama (suapvalinta) administracinės paskirties patalpų rinkos vertė 123 200 EUR ir 88 200 EUR. Bendra investicinio turto rinkos vertė:  $123\,200 + 88\,200 = 211\,400 \text{ EUR}$ .

**Finansinis turtas.** Bendrovės finansinį turtą sudaro terminuoti indėliai (500 809 EUR). Šio turto rinkos vertė, kuri atitinka balansinę jo vertę (500 809 EUR), yra pridėjama prie nustatytos Bendrovės verslo rinkos vertės.

**Perteklinis turtas.** Bendrovės perteklinį turtą sudaro pinigai ir pinigų ekvivalentai (1 435 711 EUR) bei rezervuotos lėšos pagal garantijų sutartis (623 808 EUR). Šio turto rinkos vertė lygi  $1\,435\,711 + 623\,808 = 2\,059\,519 \text{ EUR}$ .

**Ilgalaikiai įsipareigojimai.** 2023 m. birželio 30 dienai Bendrovės ilgalaikius įsipareigojimus (2 224 585 EUR) sudarė sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos – sumos, gautos avansu iš klientų už priimamų atliekų galutinį sutvarkymą. Šie Bendrovės įsipareigojimai yra atimami iš nustatytos verslo rinkos vertės.

Pridėjus investicinį, finansinį bei perteklinį turtą ir atėmus ilgalaikius įsipareigojimus, gaunama UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertė 2023 m. birželio 30 dienai:

$2\,404\,401 + 211\,400 + 500\,809 + 2\,059\,519 - 2\,224\,585 = 2\,951\,544 \text{ EUR}$ . Priimama (suapvalinta) UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertė 2023 m. birželio 30 dienai yra 2 952 000 EUR.

### 4.3. Jautrumo analizė

Kadangi verslo vertė yra nustatoma prognozuojamos finansinės informacijos pagrindu, yra atliekama rezultatų jautrumo analizė ir nustatomi galimi pagrindinių prielaidų pokyčiai. Jautrumo analizė yra



atliekama, siekiant įsitikinti, kad pagrindinės prielaidos, taikytos verslo vertės nustatymui, yra tvirtos, neabejotinos ir atsižvelgta į visus būtinus veiksnius. Jautrumo analizė yra atliekama, analizuojant 100 % PVA paketą. Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 13) yra pateikiami verslo vertės jautrumo analizės skaičiavimai.

**Lentelė Nr. 13. UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertės 2023 m. birželio 30 dienai, jautrumo analizė, atsižvelgiant į diskonto normos pokyčius.**

		Ilgalaikio augimo norma, %				
		4,57%	5,07%	5,57%	6,07%	6,57 %
WACC, %	9,37%	3 051 000	3 308 000	3 633 000	4 056 000	4 631 000
	9,87%	2 796 000	3 000 000	3 252 000	3 571 000	3 986 000
	10,37%	2 587 000	2 751 000	2 952 000	3 198 000	3 510 000
	10,87%	2 409 000	2 545 000	2 708 000	2 904 000	3 146 000
	11,37%	2 258 000	2 372 000	2 506 000	2 665 000	2 857 000

Jautrumo analizės metodas nėra visa apimantis, kadangi tiria tik vieno parametro kitimo įtaką pagrindiniam rodikliui, bei nenumato alternatyvių projekto įgyvendinimo galimybių. Tačiau, nepaisant minėto trūkumo, jautrumo analizė yra naudingas rizikos vertinimo metodas, nes pateikia informaciją apie parametrus, kuriems investicijos jautriausios, suteikia galimybę giliau šiuos parametrus išanalizuoti, numatyti sąlygas jų nepageidautinam poveikiui sumažinti, suteikia galimybę įvertinti investicijų riziką, tada kai parametrai neturi apibrėžtų tikimybių. Mes, taikydami atsargumo, patikimumo bei pastovumo principus, laikome, kad baziniu variantu pritaikyta diskonto norma patikimai atspindi vertinamo verslo rinkos vertę.

5. Galutinė išvada dėl UAB „GVT LT“ 100 % PVA paketo rinkos vertės	
Vertinamas verslas (Objektas)	UAB „GVT LT“, juridinio asmens kodas 305894308, 100 % paprastųjų vardinių akcijų paketo (2 050 000 vnt. 1 Eur nominaliosios vertės paprastųjų vardinių akcijų) rinkos vertė 2023 m. birželio 30 dienai.
Vertinamo verslo savininkas	UAB „GVT LT“, juridinio asmens kodas 305894308, registruota buveinė adresu Antakalnio g. 42-41, LT-10304 Vilnius, 100 % PVA paketas priklauso Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai, juridinio asmens kodas 188602370, registruota buveinė adresu Vilnius, A. Jakšto g. 4.
Verslo vertinimo užsakovas	UAB „GVT LT“ juridinio asmens kodas 305894308, PVM mokėtojo kodas LT100014343113, kurios registruota buveinė Antakalnio g. 42-41, LT-10304 Vilnius, duomenys apie užsakovą kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre, atstovaujama direktoriaus Spartako Petrovo, veikiančio pagal bendrovės įstatus.
Verslo vertinimo tikslas	Nustatyti realią UAB „GVT LT“ akcijų paketo vertę, jo investavimui į kitą valstybės valdomą įmonę.
Verslo vertinimo paskirtis (atvejis)	Privalomasis turto/verslo vertinimas, atliekamas LR Akcinių bendrovių 8 str. 8 d. ir 45 str. 5 d. pagrindu.
Verslo vertinimo metodas	Pajamų metodas (diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas).
Verslo vertinimo ataskaitos surašymo data	2023 m. rugsėjo 7 d.
Verslo vertintojo išvados	<p>UAB „GVT LT“, juridinio asmens kodas 305894308, 100 % (2 050 000 vnt.) paprastųjų vardinių akcijų (PVA) paketo rinkos vertė 2023 m. birželio 30 dienai yra 2 952 000 EUR (Du milijonai devyni šimtai penkiasdešimt du tūkstančiai eurų).</p> <p>Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, naujai išleidžiamas UAB „Toksika“, juridinio asmens kodas 244670310, 0,29 EUR nominalios vertės PVA, ketina apmokėti nustatyta 100 % UAB „GVT LT“ paketo rinkos verte, kaip nepiniginiu įnašu. Šio nepiniginio įnašo rinkos vertė yra 2 951 999,90 EUR ir šis įnašas atitinka 10 179 310 vnt. UAB „Toksika“ PVA emisijos kainą, kuri yra 2 951 999,90 EUR, akcijų priedai sudarys 0,10 EUR.</p> <p>Planuojamų išleisti UAB „Toksika“ 10 179 310 vnt. vnt. PVA, kurių vienos akcijos nominali vertė bus 0,29 EUR, bendra emisijos kaina bus 2 951 999,90 EUR, akcijų priedai sudarys 0,10 EUR. Nustatyta nepiniginio įnašo rinkos vertė atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą skaičiaus (pagal jų nominalią vertę) ir akcijų priedų sumą.</p>

Verslas yra vertinamas ne kaip atskirų turto elementų suma, o kaip vientisas verslo objektas, sudarantis užbaigtą visumą. Nustatyta suma atspindi vertinamo verslo rinkos vertę, jo būklę ir privalumus vertinimo dienos rinkos sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo verslo rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų. Mes pareiškiame, kad su vertinamu objektu ir vertinimą užsakiusiu užsakovu nesame susiję jokiais reikšmingais ryšiais, neturime vertinamo turto/verslo ar jo dalies nuosavybės teisių ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu. Mes diskretiškai elgėmės su visa informacija, kurią gavome vykdydami užsakymą, neteikėme jos ir ateityje neteiksime tretiesiems asmenims be užsakovo arba pastarojo įgalioto asmens nurodymo. Mes pažymime, kad mums nėra žinomos kitos sąlygos ir aplinkybės į kurias nebuvo atsižvelgta sudarant šią vertinimo ataskaitą. Ši išvada dėl verslo vertės parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl verslo vertės nustatymo.

Turto vertintoja Lensė Jankeliūnienė

Nekilnojamo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000040, išduotas 2000 m. sausio 24 d.  
Kilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000041, išduotas 2000 m. sausio 24 d.  
Verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000028, išduotas 2000 m. sausio 24 d.

Aldona Kabokienė

Auditas ir konsultacijos UAB vadovė

(parašas)

(parašas) A.V.

## 6. PRIEDŲ SĄRAŠAS

1. UAB „GVT LT“ įstatai (5 lapai);
2. UAB „GVT LT“ LR Juridinių asmenų registro išplėstinis išrašas (3 lapai);
3. UAB „GVT LT“ metinės finansinės ataskaitos 2022-12-31 dienai (43 lapai);
4. UAB „GVT LT“ tarpinės finansinės ataskaitos 2023-06-30 dienai (3 lapai);
5. UAB „GVT LT“ Didžioji knyga 2023-06-30 dienai (MS Excel formatu);
6. UAB „GVT LT“ ilgalaikio turto sąrašas (MS Excel formatu);
7. UAB „GVT LT“ Nekilnojamojo turto VĮ Registrų centro centrinio duomenų banko išrašai (20 lapų);
8. UAB „GVT LT“ transporto priemonių registracijos bei techninės apžiūros dokumentai (24 lapai);
9. UAB „GVT LT“ indėlių detalizacija (MS Excel formatu);
10. UAB „GVT LT“ atsargos 2023-06-30 dienai (MS Excel formatu);
11. UAB „GVT LT“ pirkėjų skolos 2023-06-30 dienai (MS Excel formatu);
12. UAB „GVT LT“ skolos tiekėjams 2023-06-30 dienai (MS Excel formatu);
13. Verslo rinkos vertės skaičiavimai (MS Excel formatu);
14. Apžiūros aktas (1 lapas, el. laikmena);
15. Turto ir verslo vertintojo kvalifikacijų pažymėjimų kopijos (3 lapai, el. laikmena).