



Auditas ir konsultacijos

**UAB STATYBOS PRODUKCIJOS SERTIFIKAVIMO CENTRAS
100 % PVA PAKETO VERTINIMO ATASKAITA
NR. 5/3033(VIL):22**

Vilnius 2022

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	9
2.5.	Turto arba verslo vertinimo prielaidos.....	10
2.6.	Vertinimo apimtis.....	13
3.	APRAŠOMOJI DALIS.....	24
3.1.	Vertinamo turto rinkos konjunktūra (aplinkos charakteristika)	24
3.1.1.	Lietuvos makroekonomikos apžvalga.....	24
3.1.2.	Rinkos konjunktūra.....	27
3.2.	Vertinamo turto charakteristika	29
4.	UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymo pagrindimas.....	40
4.1.	Rinkos vertės skaičiavimo metodo parinkimas	40
4.2.	UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymas turto požiūrio metodų deriniu	41
4.2.1.	Ilgalaikio turto rinkos vertės nustatymas.....	41
4.2.2.	Trumpalaikio turto rinkos vertės nustatymas.....	74
4.2.3.	Dotacijų bei įsipareigojimų rinkos vertės nustatymas.....	76
4.3.	UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymo turto požiūrio metodų deriniu 2022 m. rugpjūčio 31 dienai suvestinė.....	76
5.	GALUTINĖ IŠVADA DĖL UAB STATYBOS PRODUKCIJOS SERTIFIKAVIMO CENTRO RINKOS 100 % PVA PAKETO VERTĖS.....	78
6.	APŽIŪROS AKTAS.....	79
7.	PRIEDŲ SĄRAŠAS.....	80

1. ĮVADINĖ DALIS

Pagal 2022 m. spalio 4 d. sutartį Nr. VPS-91, kurią pasirašė Auditas ir konsultacijos, UAB ir UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras, buvo atliktas UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymas 2022 m. rugpjūčio 31 dienai. Sutartyje ir jos prieduose yra pateikiama reikšminga informacija, kurią reikia perskaityti, norint teisingai suprasti atliktą darbą ir šią vertinimo ataskaitą.

Vertinamas verslas/veikla (Vertinamas objektas): UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras 100 % PVA paketo rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai.

Vertinamo objekto buvimo vieta: UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926, buveinės adresas yra Linkmenų g. 28, LT-08217 Vilnius.

Vertinamo objekto savininkas: Vienintelis UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926 akcininkas yra Lietuvos Respublika.

Objekto identifikavimo duomenys:

Vertinimui pateiktos finansinės ataskaitos:	Akcinis kapitalas, akcijų skaičius:	Pagrindiniai duomenys pagal finansines ataskaitas 2022 m. birželio 30 dienai:
Bendrovė nuo 2022 m. liepos 7 d. veikia po pertvarkymo iš valstybės įmonės į uždarąją akcinę bendrovę, todėl vienintelės akcijų vertinimo metu aktualios finansinės ataskaitos yra UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras finansinės ataskaitos 2022 m. birželio 30 dienai.	Įstatinis kapitalas – 722 078 EUR; 100 % PVA paketo dydis – 722 078 vnt.; Vienos akcijos nominali vertė – 1 EUR.	Grynasis pelnas (nuostolis) – (61) tūkst. EUR; Turtas – 670 tūkst. EUR; Įsipareigojimai – 104 tūkst. EUR.

Vertinimo užsakovas: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, atstovaujama Aplinkos ministerijos kanclerės Sigitos Vasiljevaitės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017 m. birželio 20 d. įsakymo Nr. D1-522 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos viešųjų pirkimų organizavimo, Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos viešųjų pirkimų komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento patvirtinimo“ 7.2.1 papunkčiu suteiktus įgaliojimus.

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 teisę verstis asmenų sąrašas (pažymėjimo numeris Nr. 000010), internetinės svetainės adresas: www.avnt.lt.

Vertinimą atliekančioje įmonėje dirbantys turto ir verslo vertintojai: Lėnė Jankeliūnienė, turto ir verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimų numeriai: A000040, A000041, A000028. Pažymėjimai išduoti Lietuvos Respublikos Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto. Galioja neterminuotai; Robertas Pakeltis, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimų numeriai: A000046, A000085; Laura Nugarė nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimų numeris: 000302. Pažymėjimai išduoti Lietuvos Respublikos Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto. Galioja neterminuotai. Kontaktiniai duomenys: info@auditai.lt, internetinės svetainės adresas: www.auditai.lt.

Vertinimą atlikęs ir vertinimo ataskaitą paruošęs turto ir verslo vertintojas: Lėnė Jankeliūnienė, turto ir verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimų numeriai: A000040, A000041, A000028. Pažymėjimai išduoti Lietuvos Respublikos Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto. Galioja neterminuotai;

Turto ir verslo vertintojo asistentai: Inga Čekavičienė. Verslo vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo numeris: 000066; Laura Nugarė. Verslo vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo numeris: 000139; Robertas Pakeltis. Verslo vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo numeris: 000232. Kontaktiniai duomenys: info@auditai.lt, internetinės svetainės adresas: www.auditai.lt.

Objekto vertinimo tikslas: UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro akcijų nepriklausomas vertinimas (akcijų rinkos vertės nustatymas) reikalingas UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro akcijų investavimui Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu į Vilniaus Gedimino technikos universiteto savininko (valstybės) kapitalą (UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro akcijų rinkos vertė bus nurodyta Vyriausybės nutarime).

Objekto vertinimo paskirtis (atvejis): įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas).

Objekto identifikavimo duomenys: Apžiūros aktas, kita informacija nurodyta šioje ataskaitoje bei informacija, nurodyta 2022 m. spalio 4 d. Techninėje užduotyje, pateiktoje Užsakovui.

Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo: Vertinamo objekto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Vertintojo nuomone, alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Objekto vertinimo metodai: Turto požiūrio metodų derinys.

Vertinamo objekto apžiūros data: Apžiūros aktas pasirašytas 2022 m. spalio 21 d. Finansinę informaciją vertintojo asistentas apžiūrėjo nuo 2022 m. spalio 5 d. iki 2022 m. spalio 28 d. Vadovaujantis Sutarties ir Techninės užduoties sąlygomis, verslo/veiklos rinkos vertė nustatyta 2022 m. rugpjūčio 31 dienai pagal UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro finansines ataskaitas 2022 m. birželio 30 dienai (artimiausias akcijų vertinimo datai pateiktas Bendrovės finansines ataskaitas). Vertinamo objekto rinkos vertė nustatyta, atsižvelgiant į rinkos konjunktyrą sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo objekto ir jo sudedamųjų

dalių apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos, rinkos konjunktūra bei Bendrovės verslo/veiklos būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei šiuo atveju įtakos neturi.

Vertinamo objekto rinkos vertės nustatymo data: 2022 m. rugpjūčio 31 d.

Vertinimo ataskaitos surašymo data: 2022 m. spalio 28 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“.¹
- **2 lygio duomenys** – yra „kiti nei 1-ojo lygio skelbiamų kainų duomenys, kuriuos tiesiogiai ar netiesiogiai galima gauti apie turtą ar įsipareigojimą“.²
- **3 lygio duomenys** – yra „rinkoje neskelbiamų kainų duomenys apie turtą ar įsipareigojimus“.³
- **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.⁴
- **Diskonto norma** – grąžos norma, taikoma apskaičiuojant būsimų piniginių sumų ar pinigų srautų dabartinę vertę.⁵
- **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 atskiuro turto geriausias naudojimas gali skirtis nuo jo, kaip dalies visoje turto grupėje geriausio naudojimo, kai turi būti nustatyta turto svarba visos turto grupės vertėje.⁶

¹ 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

² 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

³ 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

⁴ 104-asis TVS „Vertės pagrindai“, 2020 m.

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

⁶ 104-asis TVS „Vertės pagrindai“, 2020 m.

- **Investicinė vertė** – turto vertė savininkui ar būsimam savininkui, siekiančiam individualių investavimo arba kitų veiklos tikslų.⁷
- **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.⁸
- **Įmonės finansinių ataskaitų rinkinys** – finansinių ataskaitų rinkinys, kuriame pateikiami finansiniai duomenys apie įmonės finansinę būklę, veiklos rezultatus, pinigų srautus.⁹ 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.¹⁰
- **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 nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.¹¹
- **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.¹²
- **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.¹³
- **Nesisteminė rizika** – atskirai įmonei, turtui ar turto grupei kylanti rizika. Nesisteminė rizika gali būti skaidoma.¹⁴

⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

⁸ 40-asis TAS "Investicinis turtas"

⁹ LR Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymas (aktuali redakcija nuo 2019 m. liepos 6 d.).

¹⁰ 1-asis techninis dokumentas "Diskontuoti pinigų srautai" (Tarptautinė vertinimo standartų taryba)

¹¹ LR Civilinis kodeksas. 4 knyga.

¹² Seminaro medžiaga "Nematerialiojo turto apskaita ir vertinimas", 2014 m.

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

¹⁴ 1-asis techninis informacinis dokumentas "Diskontuoti pinigų srautai" (Tarptautinė vertinimo standartų taryba)

- **Perspektyvinė finansinė informacija** – numatomi finansiniai duomenys pinigų srautams diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu apskaičiuoti.¹⁵
- **Pirmasis ir geriausias naudojimo būdas** – būdas, kuriuo rinkos dalyviai naudotų nefinansinį turtą ir kuris užtikrintų didžiausią to turto vertę arba turto ir įsipareigojimų grupės (pavyzdžiui verslo), kurioje būtų naudojamas tas turtas, vertę.¹⁶
- **Prestižo vertė** – tai ekonominė nauda, numatoma gauti iš verslo, turimų teisų į verslą ar turto grupės, kuri yra neatsiejama nuo turto.¹⁷
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹⁸
- **Rizikos priedas** – prie nerizikingos palūkanų normos pridedama grąžos norma, rodanti investicijos ir su ja susijusią riziką.¹⁹
- **Sisteminė rizika (rinkos rizika)** – rizika, daranti poveikį visai rinkai, o ne tik atskiriems jos dalyviams ar turtui. Sisteminė rizika negali būti skaidoma.²⁰
- **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.²¹
- **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 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.²²
- **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.²³
- **Turto kaina** – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta ar sumokėta už turtą.²⁴
- **Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.²⁵

¹⁵ 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialusis turtas“ (Tarptautinė vertinimo standartų taryba)

¹⁶ 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“

¹⁷ 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialiojo turto vertinimas“

¹⁸ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

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

²⁰ 1-asis techninis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“ (Tarptautinė vertinimo standartų taryba)

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

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

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

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

²⁵ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

- **Užsakovas** – žodis užsakovas apibūdina asmenį, asmenis ar verslo subjektą, kuriam atliekamas vertinimas.²⁶
- **Verslas** – fizinio asmens, juridinio asmens ar kitos organizacijos arba jų filialų veikla, kuria siekiama gauti pajamų ir pelno naudojant ekonominius išteklius.²⁷ 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.²⁸
- **Vertintojas** – tai asmuo, asmenų grupė ar įmonė, turinti būtiną kvalifikaciją, kompetenciją ar patirtį atlikti vertinimą objektyviai, nešališkai ir kompetentingai.²⁹ 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 naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą ir turintis turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą³⁰.
- **Turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliotos 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, kvalifikacija³¹.

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. balandžio 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.

²⁶ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

²⁷ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

²⁸ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

²⁹ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

³⁰ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII-1202.

³¹ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII-1202.

2.2. Ataskaitoje naudojami sutrumpinimai

- **Bendrovė, Įmonė** – UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras;
- **EBT** – Pelnas prieš mokesčius;
- **EBIT** – Pelnas prieš mokesčius bei palūkanas;
- **EBITDA** – Pelnas prieš mokesčius, palūkanas, nusidėvėjimą bei amortizaciją;
- **EVS** – Europos vertinimo standartai;
- **Užsakovas** – Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija;
- **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;
- 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 Akcinių bendrovių įstatymas (Valstybės žinios Nr. IX-1889, 2003-12-11, Žin., 2003, Nr. 123-5574 (2003-12-30), atitaisymas skelbtas: Žin., 2004, Nr. 33. Nauja redakcija – įstatymas Nr. VIII-1835, priimtas 2004-01-01);
- 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 valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (Valstybės žinios, 1998-06-12, Nr. 54-1492, nauja įstatymo redakcija nuo 2014-10-01, Nr. XII-802, 2014-03-25, paskelbta TAR 2014-04-03);
- Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymas (Valstybės žinios, Žin. 1996, Nr. 68-1633, nauja įstatymo redakcija nuo 2004-02-14, Nr. IX-1977, 2004-01-27, Žin., 2004, Nr. 25-752 (2004-02-14);

- 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 vertinimo standartai, 2020;
- Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020;
- Tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleisti techniniai dokumentai, 2014;
- Lietuvos statistikos departamento oficialioji duomenų bazė (www.stat.gov.lt);
- Lietuvos Banko internetinėje svetainėje pateikiama statistika (www.lbank.lt);
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos internetiniame puslapyje www.avnt.lt skelbiama mokymo seminarų medžiaga 2012 – 2022 m;
- Nasdaq OMX Baltic taikoma rodiklių skaičiavimo metodika (http://www.nasdaqomxbaltic.com/files/vilnius/leidiniai/Rodikliu_skaiciavimo_metodika-final.pdf);
- Damodaran duomenų bazė: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>;
- 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.³²

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 pateikiama rašytine forma, atspausdinta popieriuje. 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. Ataskaitoje yra pateikiamos visos 103-iajame Tarptautiniame vertinimo standarte „Vertinimo ataskaita“³³ apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.

³² Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 (101, 103 TVS)

³³ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 (103 TVS)

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 yra 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, disponavimo juo apribojimus bei turto/verslo savininko prievoles, susijusias su turtu, kitų asmenų teises į turtą/verslą, draudimus (išskyrus atvejus, atskleistus vertinimo ataskaitoje). Nebuvo atliktas joks nuosavybės teisių į vertinimą turtą/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 pateiktų finansinio, teisinio ar kito pobūdžio duomenų tikslumą, jei pateikti duomenys turėjo įtakos turto/verslo rinkos vertės nustatymui.
- Mes neatlikome nepriklausomos analizės ar kitoku būdu netikrinome mums pateiktų istorinių ir prognozuojamų duomenų. Mes nepareiškiame 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 nekilnojamasis 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 koku 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 neįgalioji 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 kitu tikslu, 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

Vertinimo apimtis yra raštu suderinta su Užsakovu 2022 m. spalio 4 d. Uždarnosios akcinės bendrovės Statybos produkcijos sertifikavimo centro akcijų nepriklausomo vertinimo (rinkos vertės nustatymo) paslaugų pirkimo sutartyje. Nr. VPS-91, jos prieduose bei 2022 m. spalio 4 d. 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 pradėdant 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 pradėdant 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:

- 2022 m. spalio 4 d. Techninėje užduotyje mes paprašėme vertinimui atlikti reikiamų vertinamo objekto individualių požymių bei reikalingų dokumentų ir peržiūrėjome Bendrovės atstovų pateiktus

dokumentus. Šie dokumentai apima finansinę ir vadybinę Bendrovės informaciją verslo vertinimo datai, kadangi po pertvarkymo Bendrovė neturi istorinių finansinių duomenų, kurie atitiktų dabartinę Bendrovės finansinę situaciją.

- Buvo peržiūrėta pateikta Bendrovei priklausančio turto informacija, ji buvo aptarta su Bendrovės vadovybe, priimtas profesinis sprendimas dėl informacijos tinkamumo verslo vertinimo tikslui.
- Remiantis pasirinkta išanalizuota 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 sandorį 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 perviršis, 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.³⁴ Panaudojimas, kuris nėra leistinas teisiniu požiūriu, bet įmanomas fiziniu, negali būti laikomas maksimaliu ir geriausiu. Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- 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 grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Pagrindinė vertinamo verslo pagrindinę (vertę kurianti) veikla – statybos produkcijos sertifikavimas. Vertintojo nuomone, atsižvelgiant į Bendrovės veiklos istoriją, valdomą turtą, tikslus, turimą personalą ir jo

³⁴ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

kvalifikaciją, verslo buvimo vietą bei kitus individualius požymius, esama Bendrovės 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 vadovaujamosi 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.³⁵ 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.³⁶ 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:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

RV – vertinamo objekto rinkos vertė;

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.

³⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

³⁶ LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012-04-27)

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:

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

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 parametrų 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.³⁷ Pajamų metodas – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę. Pajamų metodo esmė – vertinamo turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę³⁸.

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 gryųjų 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.

³⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

³⁸ LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012-04-27)

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 (reikalingą pelno normą), norima gauti iš verslo.

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

$$AV = DV + TV \text{ (3 formulė)}$$

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

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

AV – Turto rinkos vertė

DV – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė

TV – tęstinumo vertės dabartinė vertė

LPS_1, \dots, LPS_n – 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 pridėdant 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:

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

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 svartinės 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 svartinis kapitalo kaštų vidurkis WACC (weighted average cost of capital), kuris įvertina viso kapitalo vertę – tiek skolinio, tiek nuosavo (šis modelis bus taikomas jeigu vertė bus nustatinėjama diskontuotų pinigų srautų metodu).

$$d = \text{WACC}; \text{ (8 formulė)}$$

Vidutinė svartinio kapitalo kaina (WACC) apskaičiuojama atsižvelgiant į svartinę akcininkų nuosavybės ir skolinio 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:

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

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

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

R_d – skolinio kapitalo sąnaudos;

W_d – skolinio 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 – skolinio 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:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

R_e – reikalaujama nuosavo kapitalo grąža;

R_f – nerizikinga palūkanų norma;

β_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 gryųjų 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:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – naudojimo vertė;

GP – grynosios metinės pajamos;

R – kapitalizavimo normos rodiklis.

Remiantis šia formule, grynosios metinės pajamos yra apskaičiuojamos:

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

Kapitalizacijos norma r apskaičiuojama pagal šią formulę:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

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

y_i – i -asis pataisymas/priedas.

Išlaidų požiūris.³⁹ 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 pasigaminimo (statybos) kaina. Išlaidų

³⁹ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

(kaštų) metodas⁴⁰ – 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 modelių;
- Vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelių.

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

⁴⁰ LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012-04-27)

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 atitiktens 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 vertė 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 (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 požūriais ir metodais nustatyta turto vertė ekonomikos sąlygomis yra gana skirtinga. Tokių verčių „įvairovė“ 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 požūrio 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 požūrio metodų derinį daroma prielaida, kad įmonės turto sudedamosios dalys suformuoja įmonės verslo vertę. Naudojant turto požūrio 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)

3.1.1. Lietuvos makroekonomikos apžvalga

Makroekonomikos apžvalga yra pateikiama, remiantis Lietuvos Banko atlikta analize ir prognozėmis.⁴¹

Rusijos karo veiksmai Ukrainoje ir atsinaujinusi pandemija Kinijoje slopina pasaulio ekonomikos plėtrą. Karas per didėjančias žaliavų kainas, tiekimo grandines ir geopolitinį neapibrėžtumą paveikė ne tik šalis, kurios turėjo glaudžius prekybos ir finansinius ryšius su Rusija ir Ukraina, bet ir daugelį kitų pasaulio valstybių. Nors šie veiksniai pirmiausia lėtina ekonomikų augimą, tačiau jie reikšmingai prisideda ir prie pasaulyje didėjančio infliacinio spaudimo, stipriau paveikiančio besivystančios rinkos ekonomikas, kuriose gyventojų išlaidų maistui ir energijai dalis yra didesnė. Išsivysčiusiose pasaulio ekonomikose infliacinį spaudimą didina ir dėl įtemptos padėties darbo rinkoje aktyviau didinamas darbo užmokestis bei didelė vidaus paklausa. Atsinaujinusi pandemija ir griežtinamos prevencijos priemonės Azijoje, ypač Kinijoje, reikšmingai prisidėjo prie didėjančių trikdžių tiekimo grandinėse, kuriose prieš tai jau buvo matyti įtampos mažėjimo ženklų. Visame pasaulyje sparčiai kylančios kainos verčia daugelio valstybių centrinius bankus griežtinti vykdomą

⁴¹ <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/makroekonominės-prognozes-2022-m-birzelio-men> (naujausi verslo vertinimo datai skelbiami duomenys)

pinigų politiką, o dėl to griežtės finansinės sąlygos ir namų ūkiams bei verslui. Visa tai per tarptautinės prekybos ir finansinius ryšius veikia ekonominį aktyvumą ir kainų raidą Lietuvoje.

Praėjus trims mėnesiams nuo Rusijos karo prieš Ukrainą pradžios, Lietuvos ekonomika rodo didelį atsparumą. Kas mėnesį skelbiami didžiausių ekonomikos sektorių – pramonės, statybos, prekybos ir paslaugų – įmonių apyvartų duomenys kovo–balandžio mėn. nerodė reikšmingesnių apyvartų mažėjimo ženklų. Iš kasdien Sodros atnaujinamo apdraustųjų visomis socialinio draudimo rūšimis asmenų skaičiaus taip pat matyti, kad iki šiol jokios dirbančių asmenų skaičiaus korekcijos nėra. Tik gana nedidelės yra gyventojų ir įmonių nuotaikų korekcijos. Palyginti su ankstesnėmis krizėmis, šiuo metu stebimos tiek gyventojų pasitikėjimo rodiklio dinamikos, tiek ekonomikos pasitikėjimo rodiklio dinamikos tendencijos yra panašesnės į stebėtas 2014 m., kai Rusija įvedė embargą daliai Europos Sąjungoje gaminamų prekių, nei į buvusias COVID-19 pandemijos pradžioje ar pasaulinės finansų krizės laikotarpiu. Pastebėtina, kad 2014–2015 m. Lietuvos ekonomikos plėtra buvo sulėtėjusi, tačiau ekonominio aktyvumo mažėjimo buvo išvengta. Nors reikšmingesnis ekonomikos kritis 2022 m. kol kas yra mažai tikėtinas, karo ir pandemijos sukelti tiekimo grandinių trikdžiai ir didėjantis infliacinis spaudimas lėmė, kad namų ūkių vartojimas 2022 m. pirmąjį ketvirtį buvo šiek tiek mažesnis nei 2021 m. pabaigoje. Kita vertus, investicijų bei prekių ir paslaugų eksporto plėtra buvo gana stipri, atsižvelgiant į esamus neigiamus veiksnius. Pažymėtina, kad 2022 m. pirmąjį ketvirtį spartesnę investicijų plėtrą stabdė tiekimo trikdžiai ir pakilusios žaliavų kainos, o tai trukdė vykdyti investicinius projektus tiek viešajam, tiek privačiajam sektoriams.

2022 m. pirmąjį ketvirtį įtampa darbo rinkoje nesumažėjo. Šiuo laikotarpiu užimtų gyventojų skaičius tebedidėjo, o nedarbo lygis sumažėjo iki 6,3 proc., t.y. lygio, artimo stebėtam prieš pandemiją. Kad įtampa darbo rinkoje reikšmingiau nemažėja, rodo ir įmonių, nurodžiusių darbuotojų trūkumą, kaip veiklą ribojantį veiksnių, dalis, ji ir toliau yra artima aukščiausiam lygiui nuo pasaulinės finansų krizės pradžios ir pastebima visuose didžiausiuose ekonomikos sektoriuose – statyboje, pramonėje, prekyboje ir paslaugų veiklose. Kad darbuotojų poreikis šiuo metu yra itin didelis, matyti ir iš istorinės aukštumas pasiekusio laisvų darbo vietų lygio, 2022 m. pirmąjį ketvirtį sudariusio 1,9 proc. Paskutinį kartą toks aukštas rodiklis buvo fiksuotas 2008 m., t. y. laikotarpiu, kai Lietuvos ekonomika buvo perkaitimo būsenos. Kol kas tik gana nedaug įtampą darbo rinkoje mažina iš Ukrainos atvykę karo pabėgėliai. Beveik trečdalis atvykusių darbingo amžiaus ukrainiečių yra įsidarbinę Lietuvoje, dar 6,3 tūkst. yra registruoti Užimtumo tarnyboje. Vis dėlto atvykstančių migrantų įgūdžių struktūra nebūtinai atitinka dabartinius darbo rinkos poreikius, taip pat tikėtina, kad reikšminga dalis šių imigrantų bus Lietuvoje tik laikinai. Tokia padėtis darbo rinkoje yra viena svarbiausių priežasčių, lemiančių spartų darbo užmokesčio kilimą: šių metų pirmąjį ketvirtį jis per metus pakilo 14,0 proc. Privačiajame sektoriuje jis didėjo reikšmingai sparčiau nei viešajame – atitinkamai 16,2 proc. ir 9,7 proc. Tikėtina, kad spartėjančiam nominaliojo darbo užmokesčio augimui iš dalies įtaką daro ir dėl infliacijos padidėję darbuotojų lūkesčiai.

Lietuvos ekonomikos raidai artimiausiais metais didžiausią įtaką darys Rusijos karo prieš Ukrainą eiga, pasaulinis pandeminės padėties valdymas ir tiekimo grandinių trikdžiai. Šių veiksnių pobūdis lemia, kad šiuo metu šalies ekonomikos prognozes gaubia itin didelis neapibrėžtumas. Nuolat besikeičianti padėtis Ukrainoje ir plečiamos sankcijos Rusijai, dėl kurių reikšmingai padidėja žaliavų kainos, slopins tiek Lietuvos, tiek pagrindinių prekybos partnerių ekonomikos augimą. Numatoma, kad lietuviškų prekių ir paslaugų paklausa užsienio rinkose 2022 m. mažės ir, nors tikimasi, kad nuo 2023 m. pradžios ji pradės atsigauti, tačiau prieš Rusijos invaziją į Ukrainą buvusį lygį turėtų pasiekti tik 2023 m. pabaigoje. Tokia išorės paklausos raida

labiausiai prisidės prie vangesnės eksporto plėtros, kurią taip pat slopins ir su iššūkiais susidūręs paslaugas eksportuojantis transporto sektorius. Mažiau palanki eksportuojančiojo sektoriaus raida yra vienas svarbiausių veiksnių, lemsiančių menkesnę, nei anksčiau buvo tikimasi, investicijų raidą, ypač 2022 m. Vis dėlto numatomas reikšmingas valdžios investicijų padidėjimas ir pagreitį įgavusi būsto rinka sudarys sąlygas šiemet investicijoms augti, o 2023 m. tikimasi ir privačiojo sektoriaus investicijų atsigavimo. Didėjantis infliacinis spaudimas ribos vidaus vartojimą ne tik pagrindinėse prekybos partnerėse, bet ir Lietuvoje. Nors nominalusis darbo užmokestis ir toliau kils sparčiai, tačiau dėl padidėjusios infliacijos realusis darbo užmokestis 2022 m. sumažės pirmą kartą per dešimtmetį. Tai kartu su numatomu pinigų politikos griežtinimu, lemsiančiu palūkanų normų padidėjimą, bus pagrindiniai veiksniai, ribosiantys Lietuvos namų ūkių vartojimo augimą. Tiesa, dėl Vyriausybės priimto infliacijos pasekmių mažinimo paketo ir kitų nei darbo užmokestis pajamų augimo realiosios disponuojamosios namų ūkių pajamos šiek tiek didės ir šiemet, o kitąmet, sumažėjus infliacijai, vėl augs sparčiau. Tai kartu su mažinama taupymo norma namų ūkiams sudarys galimybių palaikyti gana spartų vartojimo augimą. Visi šie veiksniai turėtų lemti, kad Lietuvos ekonomika artimiausiais metais augs. Prognozuojama, kad Lietuvos realusis BVP 2022 m. padidės 2,1 proc., o 2023 m. – 3,4 proc. Kartu pažymėtina, kad tokią Lietuvos ekonomikos raidos prognozę gaubia itin didelis neapibrėžtumas, o šiuo metu stebimų rizikų balansas yra itin neigiamas, t. y. yra reikšmingai didesnė tikimybė, kad ateityje ekonomikos raidos prognozės gali būti sumažintos nei padidintos.

Suintensyvėję tiekimo trikdžiai bei pakilusios energijos išteklių ir maisto žaliavų kainos toliau didina infliacinį spaudimą visose rinkose. Metinė infliacija Lietuvoje gegužės mėn. pasiekė 18,5 proc., ji augo ir kaimyninėse Baltijos šalyse, ir visoje euro zonoje. Po nedidelio įtampos tiekimo grandinėse atoslūgio metų pradžioje Rusijos pradėtas karas prieš Ukrainą ir dėl to besikeičiantys prekybos srautai bei padidėjęs COVID-19 susirgimų skaičius Azijoje sustiprino įtampą tiekimo grandinėse. Tiekimo problemos kartu su kilusiomis energijos ir maisto žaliavų kainomis ypač veikė pramonės prekių, energijos ir maisto kainas vartotojams. Pastaraisiais mėnesiais itin sparčiai pradėjo kilti maisto kainos – jos gegužės mėn. buvo beveik 25 proc. didesnės nei prieš metus. Beveik 30 proc. per metus balandžio mėn. pakilusios pasaulinės maisto žaliavų kainos, didėjusios pieno supirkimo kainos ir aliejaus tiekimo iš Ukrainos trikdžiai reikšmingai prisidėjo prie maisto kainų augimo. Numatoma, kad pakilusios maisto žaliavų, trąšų bei pašarų kainos veiks būsimo derliaus ir gyvulininkystės produkcijos kainas, o tai lems ir tolesnį maisto kainų augimą. Rinkose numatomas ir spartesnis, nei anksčiau tikėtasi, naftos kainų augimas, veikiantis energijos kainų prognozę. Pagal prielaidas, pagrįstas ateities sandorių informacija, numatoma, kad šiemet naftos kainos kils daugiau – vidutiniškai iki 106 JAV dol. Už barelį – nei buvo tikėtasi anksčiau, o kitais metais, palaipsniui stabilizuojantis naftos rinkai, naftos kainos turėtų sumažėti iki 93 JAV dol. Už barelį. Mažėjant naftos ir dujų kainoms, prognozuojama, kad energijos kainų augimas 2023 m. turėtų išblėsti. Be išorės veiksnių, infliacijai Lietuvoje įtakos turi ir didelė vidaus paklausa, kuri sudaro palankesnes sąlygas perkelti savikainos padidėjimą į galutinio vartojimo prekių ir paslaugų kainas. Paslaugų kainos, kurios yra labiausiai sietinos su vidaus ekonomine raida, parodo šią įtaką. Jos kyla sparčiau – gegužės mėn. paslaugos brango 11,9 proc. metiniu tempu. Prognozuojama, kad paslaugų kainos šiemet kils 10,6 proc. vidutiniu metiniu tempu, o 2023 m. augimas sulėtės ir sudarys 5,7 proc. Atsižvelgiant į besikeičiančią situaciją žaliavų rinkose, suintensyvėjusius tiekimo trikdžius bei didesnį, nei tikėtasi anksčiau, savikainos padidėjimo perkėlimą į galutinio vartojimo prekių ir paslaugų kainas, prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija šiemet sudarys 15,2 proc., o blėstant tiekimo trikdžiams ir mažėjant energijos išteklių kainoms, 2023 m. vidutinė metinė infliacija sumažės iki 4,6 proc.

Lentelė Nr. 1. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida 2021–2023 m. (2022 m. birželio mėn. prognozė) pagal pagrindinį scenarijų. Šaltinis: Lietuvos bankas.

Rodikliai	2021	2022	2023
Bendras vidaus produktas (defliatorius), %	6,6	15,2	5,0
Prekių ir paslaugų eksportas, %	15,9	7,4	2,9
Prekių ir paslaugų importas, %	19,4	9,8	2,8
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI, %	4,6	15,2	4,6
Darbo užmokestis, %	10,6	11,9	8,1
Nedarbo lygis, %	7,1	7,3	7,2

3.1.2. Rinkos konjunktūra

UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras veikia Vilniaus mieste. Vilnius yra Europos šiaurės rytuose, Lietuvos Respublikos pietrytinėje dalyje (54°41“ šiaurės platumos ir 25°17“ rytų ilgumos). Vilniaus miesto savivaldybė pietuose, rytuose, šiaurėje ribojasi su Vilniaus rajono, vakaruose – su Trakų rajono savivaldybe. Vilnius su šalies ir apskrities transporto tinklu sujungtas devyniais magistraliniais ir krašto keliais, iš kurių penki – tarptautiniai. 2016-ųjų m. pabaigoje buvo atidarytas Vilniaus pietinis ir vakarinis aplinkkelis, kuris žymiai pagerino tiek vietinio tiek ir tranzitinio transporto eismą Vilniaus mieste.

Nuo 2000 m. kovo 19 d. prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos buvo prijungta Grigiškių seniūnija, anksčiau priklausiusi Trakų rajono savivaldybei, tokiu būdu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos plotas nuo 394 kv. km padidėjo iki 401 kv. km, tai yra apie 4,12 proc. Vilniaus apskrities teritorijos.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorija suskirstyta į 21 seniūniją: Antakalnio, Fabijoniškių, Grigiškių, Justiniškių, Karoliniškių, Lazdynų, Naujamiesčio, Naujininkų, Naujosios Vilnios, Panerių, Pašilaičių, Pilaitės, Rasų, Senamiesčio, Šeškinės, Šnipiškių, Verkių, Vilkipėdės, Viršuliškių, Žirmūnų, Žvėryno. Vilniaus miesto savivaldybės teritorija apima Pavilnių ir Verkių regioninius parkus, Sereikiškių ir Vingio parką, Bernardinų sodą bei Markučių parką.

Vilnius – administracinis, kultūrinis, politinis, verslo centras. Čia dirba Prezidentas, Seimas, Vyriausybė, Aukščiausiasis Teismas, įsikūrusios diplomatinės tarnybos, švietimo, kultūros, mokslo, gydymo įstaigos, bankai. Tai ekonomiškai išsivystęs, dinamiškas ir atviras miestas, pasižymintis gerais ryšiais, teikiantis aukšto lygio švietimo ir darbo galimybes, turintis gerą įmonių, inovacijų, gyvenimo kokybės įvaizdį tarptautiniu mastu bei vaidinantis išskirtinį ekonominį, kultūrinį ir informacinį vaidmenį Baltijos regione.

Vilniaus mieste gausiai susitelkusios viešosios įstaigos, veikiančios kultūros, sveikatos apsaugos bei mokslo tyrimų srityse. Tai – svarbiausias šalies aukštojo mokslo centras, išsiskiriantis aktyviu kultūriniu gyvenimu. Sostinėje sutelktas didelis aukštųjų technologijų įmonių sektoriaus potencialas: čia veikia daug biotechnologijų, lazerių technologijų įmonių, daugiausia yra ir IT įmonių, kuriančių programinę įrangą, veikia stipriausi šalies universitetai, sutelkta aukštos kvalifikacijos specialistų bazė. Vilniuje veikia ketvirtadalis šalies įmonių, iš kurių 2/3 dirba prekybos ir paslaugų sektoriuje. Miestas pirmauja šalyje pagal pramonės pardavimus, gyvenamosios ir kitos statybos apimtį. Vilnius yra Lietuvos finansų centras, čia savo pagrindines būstines įsisteigė dauguma šalies bankų, finansinių paslaugų, užsienio bankų atstovybės, draudimo bei vertybinių popierių rinkos

institucijos. Vilnius – pirmaujantis šalies miestas pagal sukuriamą BVP, įmonių skaičių, vietos ir užsienio investicijų apimtį bendrai ir 1 gyventojui.

Bendrovei priklausantis nekilnojamasis turtas (laboratorija ir kiti statiniai) yra Vilniaus rajone, Maišiagaloje. Vilniaus rajono savivaldybė yra Lietuvos pietryčiuose (2.1 pav. pažymėta pasviraisiais brūkšniais). Vilniaus rajonas iš šiaurės, pietų ir rytų supa Vilniaus miestą. Savivaldybės teritorija šiaurėje ribojasi su Švenčionių ir Molėtų rajonais, šiaurės vakaruose ir vakaruose su Širvintų ir Trakų rajonais, pietuose su Šalčininkų rajonu, rytuose su Baltarusijos Respublika. Tai vienas didžiausių ir gražiausių rajonų Lietuvoje. Jo plotas užima 2 129 km². Didesnę jo teritorijos dalį užima Aukštaičių ir Medininkų aukštumos. Medininkų aukštumoje yra aukščiausias Lietuvos reljefo taškas – Aukštojas (293,84 m). Vilniaus rajono savivaldybės teritorija teka Neris su intakais Vilnia ir Voke. Yra daug nedidelių ežerų (Gilužis, Vilnoja, Riešė, Karvys, Taučiliškių ir kt.), tvenkinių (Nemėžio, Keturiasdešimt Totorių ir kt.), pelkių (Margių ir kt.). Dirvožemiai daugiausia rudžemiai. Vyrauja pušynai ir eglynai, yra beržynų, mišriųjų miškų, didžiausi – Nemenčinės, Sudervės, Lavoriškių giria. Vilniaus rajono teritorijoje yra vienas miestas – Nemenčinė, keturi miesteliai: Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas. Rajone vyrauja kaimo vietovės (iš viso 1163 kaimai), didžiausios gyvenvietės: Skaidiškės, Rudamina, Pagiriai, Nemėžis, Valčiūnai, Kalveliai, Juodšiliai, Avižieniai. Kaimuose gyvenančių gyventojų skaičius Vilniaus rajone siekia 95 proc. savivaldybės gyventojų, tuo tarpu vidutiniškai Lietuvoje 33 proc. gyventojų gyvena kaimuose. Vilniaus rajonas etniškai yra margiausias Lietuvos rajonas. Remiantis Lietuvos statistikos departamento 2021 m. atlikto gyventojų ir būstų surašymo duomenimis, Vilniaus rajone 46,75 proc. sudaro lenkų tautybės gyventojai, 38,52 proc. – lietuvių tautybės gyventojai. Likusią dalį sudaro rusai – 7,35 proc., baltarusiai – 3,26 proc., ukrainiečiai – 0,63 proc. bei kitų tautybių gyventojai (0,86 proc.). 2,64 proc. gyventojų savo tautybės nenurodė. Be žemės ūkio Vilniaus rajone plėtojama medienos ir baldų, statybinių konstrukcijų, lengvoji ir maisto pramonė, logistikos, paslaugų sferos. Netoli Vilniaus miesto kuriasi vis daugiau naujų įmonių, logistikos centrų. Tai sąlygoja gera strateginė Vilniaus rajono padėtis. Kultūros paminklų gausa, vandens telkiniai ir miškai, turtingi išteklių, gražūs kraštovaizdžiai, būdingi šiam regionui, pritraukia daug turistų ir gamtos iškylautojų, todėl čia kuriasi nauji rekreaciniai centrai, kaimo turizmo sodybos, teikiamos įvairios turistinės paslaugos.

Maišiagalos seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės vakaruose. Ji ribojasi su Dūkštų, Avižienių, Riešės, Paberžės seniūnijomis. Maišiagala yra viena iš seniausių gyvenviečių. Seniūnijos plotas siekia 10 085 ha, jos teritorijoje yra 41 kaimas. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Maišiagalos miestelis, Karvys, Gudeliai, Kiemeliai. Seniūnijoje veikia: Maišiagalos kun. Juzefo Obrembskio gimnazija, Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo gimnazija, Maišiagalos vaikų lopšelis-darželis, ambulatorija, policijos nuovada, gaisrinė, paštas, degalinė, Paežerių girininkija, du kultūros centrai, tradicinių amatų centras, dvi bibliotekos, keturios parduotuvės, du kioskai, turgus, penkios sodo bendrijos, veikia keturios bendruomenės, dvi bažnyčios. Maišiagalos seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Bendrovė, siekdama savo tikslų, vykdo šią ūkinę – komercinę veiklą: 71.12 Inžinerijos veikla ir su ja susijusios techninės konsultacijos bei 71.20 Techninis tikrinimas ir analizė. LR Statistikos departamento duomenimis, nuo 2016 m. iki 2020 m. įmonių, kurių veikla M71 „Architektūros ir inžinerijos veikla; techninis tikrinimas ir analizė“, finansiniai rodikliai augo. Detalesnė informacija pateikiama Lentelėje Nr. 2.

Lentelė Nr. 2. Lietuvoje veikiančių paslaugų įmonių (EVRK 2 Red. M71 Architektūros ir inžinerijos veikla; techninis tikrinimas ir analizė) 2016-2020* m. statistiniai duomenys. Šaltinis: LR Statistikos departamentas.

Eil. Nr.	Rodiklis	2016	2017	2018	2019	2020	Aritmetinis vidurkis
1	Bendrasis pelningumas, %	39,80	45,70	47,90	48,00	49,50	46,18
2	Veiklos pelningumas, %	6,10	7,30	9,20	9,00	10,50	8,42
3	Grynasis pelningumas, %	4,90	6,20	8,00	7,80	9,10	7,20
4	Nuosavo kapitalo pelningumas, %	9,30	11,00	16,90	16,80	20,80	14,96
5	Einamojo likvidumo koeficientas	1,71	1,76	1,82	1,77	1,80	1,77
6	Kritinio likvidumo koeficientas	1,44	1,51	1,44	1,41	1,50	1,46
7	Įsiskolinimo koeficientas	0,46	0,46	0,48	0,48	0,51	0,48

*Naujausi LR Statistikos departamento internetinėje svetainėje skelbiami duomenys.

Remiantis LR Statistikos departamento duomenimis, sektoriaus bendrasis pelningumas analizuojamuoju 2016-2020 m. laikotarpiu vidutiniškai sudarė 46,18 %, (veiklos) pelningumas – 8,42 %, grynasis pelningumas – 7,20%, nuosavo kapitalo pelningumas – 14,96 %, einamojo likvidumo koeficientas – 1,77 punktai, kritinio likvidumo koeficientas – 1,46 punktai, įsiskolinimo koeficientas – 0,48 punktai.

3.2. Vertinamo turto charakteristika

UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras (įmonės kodas 110068926, buveinės adresas 110068926) yra Lietuvos Respublikoje įregistruota uždaroji akcinė bendrovė, kurios akcininkė yra valstybė. Bendrovė nuo 2022 m. liepos 7 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. birželio 8 d. įsakymo Nr. D1-175 „Dėl valstybės įmonės Statybos produkcijos sertifikavimo centro pertvarkymo į uždaroją akcinę bendrovę“ pagrindu įvykdyto pertvarkymo iš valstybės įmonės į uždaroją akcinę bendrovę veikia kaip uždaroji akcinė bendrovė. Valstybės įmonės turėtos viešojo administravimo funkcijos įstatymų pakeitimais nuo 2022 m. gegužės 1 d. perduotos viešajai įstaigai Statybos sektoriaus vystymo agentūrai. Bendrovė atlieka statybos produktų sertifikavimą ir techninį įvertinimą, nuotekų ir vandens valymo įrenginių bandymus, mokymus ir kt.

Pagrindinės Bendrovės veiklos kryptys yra⁴²:

1) Statybos produktų vertinimas:

1.1. Sertifikavimas – procedūra, kuria sertifikacijos įstaiga, nepriklausanti nei nuo produkto gamintojo ar tiekėjo, nei nuo vartotojo (pirkėjo), patvirtina, kad produktas, procesas ar paslauga atitinka nustatytus reikalavimus. Paprastai toks patvirtinimas įforminamas dokumentu, vadinamu sertifikatu. Sertifikavimas gali būti savanoriškas arba reglamentuotas atitinkamais teisės aktais. Lietuvoje statybos produktus reglamentuoja LR aplinkos ministerija. Kartais sertifikavimas klaidingai tapatinamas su licencijavimu. Tačiau tai skirtingi dalykai: licencijuojant kalbama apie leidimą (ar teisę) vykdyti kokią nors veiklą, o sertifikuoiant nagrinėjama produkto ar paslaugos atitiktis nustatytiems reikalavimams. SPSC yra statybos produktų sertifikavimo įstaiga, kurios nešališkumą ir techninę kompetenciją patvirtina Lietuvos Nacionalinio akreditacijos biuro (NAB) akreditacija, suteikta nuo 1999 metų. Akreditavimo sritį galima rasti NAB tinklalapyje. SPSC yra akredituota lanksčiai sričiai. SPSC sertifikuojami produktai: Mineraliniai

⁴² <https://www.tpt.lt/apie-mus/>

užpildai; cementas ir kitos rišamosios medžiagos; betono ir skiediniai; plytos, blokeliai ir kiti gaminiai atitvaroms; termoizoliacinės medžiagos ir gaminiai; betoniniai ir gelžbetoniniai gaminiai; langai ir durys; mediniai gaminiai ir konstrukcijos; stiklas ir gaminiai iš stiklo; stogo dangos; grindų, sienų ir lubų dangos; hidroizoliacinės medžiagos ir gaminiai; sandarinamosios medžiagos ir klijai; dažai, lakai, glaistai; geosintetika; šildymo ir vandentiekio įrenginiai; metaliniai gaminiai.

1.2. CE ženklavimas – tai privaloma procedūra, taikoma produktams ženklinti, siekiant užtikrinti jų atitikti ES nustatytoms teisės normoms, saugumą naudojant bei lankstesnes judėjimo sąlygas bendroje ES rinkoje. Šis ženklas parodo, kad produktas atitinka taikomus Europos direktyvų reikalavimus ir jam buvo atliktos atitinkamos atitikties įvertinimo procedūros. CE ženklavimas privalomas statybos produktams, kuriems taikomas 2011 m. kovo 9 d. Europos Parlamento ir Tarybos Reglamentas 305/2011 ir kurie yra skirti Europos Sąjungos bei Europos ekonominės erdvės rinkai. Ir tai galioja neatsižvelgiant, ar statybos produktai pagaminti valstybėse narėse, ar trečiojoje šalyje. Statybos produktų eksploatacinių savybių pastovumas ir vertinimas atliekamas pagal sistemas: 1+, 1, 2+, 3, 4. Kuri sistema yra priskirta ir kurią gamintojas gali išsirinkti, nurodyta statybos produktų techninėse specifikacijose. Statybos produktų eksploatacijos savybių deklaracijas pagal Reglamentą 305/2011 parengia ir pateikia gamintojas, atsižvelgdamas į techninėse specifikacijos pateiktus reikalavimus. Statybos produktams gali būti taikomi ir kitų direktyvų, reglamentų ar teisės aktų reikalavimai. Kad būtų įvykdytos visos 2011 m. kovo 9 d. Europos Parlamento ir Tarybos Reglamentas 305/2011 nuostatos ir produktą galima būtų ženklinti CE ženklu, būtina laikytis ir kitų ES direktyvų bei reglamentų reikalavimų.

1.3. Techniniai įvertinimai. Techninis įvertinimas - dokumentuotas statybos produkto eksploatacinių savybių vertinimas atsižvelgiant į jo esmines charakteristikas. Techninis įvertinimas gali būti rengiamas ir išduodamas Statybos įstatymo 8 str. 4 p. nustatytais atvejais: kai nėra parengtų atitinkamų Lietuvos ar tarptautinių, Europos standartų, neplanuojama šių standartų rengti, taip pat kai juose numatytas vertinimo metodas yra netinkamas bent vienos esminės statybos produkto charakteristikos atžvilgiu arba kai atitinkamame standarte nenumatoma vertinimo metodas bent vienos esminės statybos produkto charakteristikos atžvilgiu. Techniniai įvertinimai gali būti dvejopi: Europos techninis įvertinimas (galiojantis visose ES narėse) bei Nacionalinis techninis įvertinimas (galiojantis Lietuvoje). Bendrovė yra vienintelė techninio vertinimo įmonė Lietuvoje, galinti rengti Europos ir Nacionalinius techninius įvertinimus statybos produktų srityje. Europos techninį įvertinimą (ETĮ) išduoda Europos techninio vertinimo įstaigų organizacijos (European Organization for Technical Assessments, EOTA) narys Europos Parlamento ir Tarybos Reglamentas (ES) Nr.305/2011 (2011-03-09) nustatyta tvarka. Statybos produkto ar sistemos (komplekto) ETĮ rengiamas pagrindžiant tyrimais, bandymais, skaičiavimais ir įvertinimu, vadovaujantis nacionalinių teisės aktų ir Europos vertinimo dokumentų - EAD (ar Europos techninio įteisinimo rekomendacijų - ETAG naudojamų kaip EAD) nuostatomis. Nacionalinį techninį įvertinimą (NTĮ) išduoda paskirtoji Lietuvos techninio vertinimo įstaiga. NTĮ rengiami vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 1.03.03:2013 "Techninio vertinimo įstaigų paskyrimas, paskelbimas (notifikavimas), jų veiklos ir kompetencijos stebėseną. Nacionaliniai techniniai įvertinimai". Nuo 2016 m. kovo 15d. šį reglamentą keičia STR 1.01.04:2015 „Statybos produktų, neturinčių darniųjų techninių specifikacijų, eksploatacinių savybių pastovumo vertinimas, tikrinimas ir deklaravimas. Bandymų laboratorijų ir sertifikavimo įstaigų paskyrimas. Nacionaliniai techniniai įvertinimai ir techninio vertinimo įstaigų paskyrimas ir paskelbimas“.

1.4. Nuotekų valyklų bandymai. Akredituota (Nr.LA.01.103) ir notifikuota (NB 1397) Statybos produkcijos sertifikavimo centro Nuotekų valymo įrenginių laboratorija atlieka: mažųjų (iki 50 SGS) nuotekų valymo įrenginių (nuotekų valyklų) bandymus pagal LST EN 12566-3 standartą; nuotekų valymo įrenginių (nuotekų valyklų) daugiau kaip 50 SGS bandymų techniniams liudijimams gauti; įvairius technologinius nuotekų valymo įrenginių (nuotekų valyklų) bandymus. Nuo 2010 metų liepos 1d. standartas LST EN 12566-3 tapo privalomas. Užsakę ir atlikę būtinus bandymus gamintojai gali ženklinti savo valymo įrenginius CE ženklu pagal ES statybos produktų reglamentą 305/2011 (žr. „Apie CE ženklinimą“). Bandymai padės gamintojams atverti Europos bei kitų regionų rinkas, tobulinti savo įrenginius, gerinti išvalymo kokybę ir taupyti medžiagas. Laboratorija nauja, moderni, nepriklausoma, joje dirba kompetentingi darbuotojai. SPSC taip pat siūlo nuotekų valyklų sertifikavimo bei techninių liudijimų rengimo paslaugas.

2) Kitos paslaugos:

2.1. Pastatų garso klasės sertifikavimas. Pastato garso klasės sertifikavimas yra procedūra, kurios metu natūriniais akustiniais matavimais yra įvertinama pastato ar jo dalių faktinė garso klasė bei išduodamas garso klasės sertifikatas arba klasifikavimo protokolas. Pastatų apsaugos nuo triukšmo kokybė išreiškiama penkių (A, B, C, D, E) garso klasių (akustinio komforto) sistema. Naujai projektuojamų dvibučių, daugiabučių, blokuotų gyvenamųjų namų, kai kurių triukšmui jautrių negyvenamų pastatų, vidaus aplinkos garso klasė turi būti ne žemesnė kaip C. Rekonstruojant ar kapitaliai remontuojant pastatus, jų bei gretimai esančių patalpų vidaus aplinkos apsaugos nuo triukšmo kokybė turi nepablogėti ir atitikti ne žemesnę kaip E garso klasę. Iš STR 1.11.01:2010 „Statybos užbaigimas“. 3 priedas, Statybos užbaigimo komisijai pateikiami šie dokumentai, 11 punktas "dvibučio ar daugiabučio namo, gydymo paskirties pastato, mokslo paskirties pastato, viešbučių paskirties pastato Garso klasifikavimo protokolas [6.7];" Kokia turi būti kitokios paskirties pastatų garso klasė tai – investuotojo, užsakovo, projektuotojo sprendimas ar tarpusavio susitarimo reikalas. STR 2.01.07:2003 pateikti reikalavimai ir kitos paskirties pastatų (jų dalių) garso klases charakterizuojantiems rodikliams (trumpalaikio apgyvendinimo pastatų, mokslo paskirties pastatų, administracinės ir kitos panašios paskirties pastatų).

Pagrindinė Bendrovės buveinė yra Vilniuje, Linkmenų 28. Bendrovė filialų neturi. Yra 2 (du) nesavarankiški struktūriniai padaliniai – Kaune (dirba 2 (du) ekspertai) ir Maišiagalos nuotekų valymo įrenginių laboratorija (laboratorijoje dirba 3 (trys) darbuotojai). Maišiagalos nuotekų valymo įrenginių laboratorijos pastatai ir statiniai, esantys Vilniaus r. sav., Maišiagoje, Kiemelių g. 36 priklauso Bendrovei.

Verslo vertinimo datai Įmonė turėjo LR valstybiniame patentų biure⁴³ registruotą prekių ženklą (pavadinimą) SPSC (Pav. Nr. 2). Intelektinė nuosavybė įregistruota 2015 m. gegužės 22 d., registracijos Nr. 71196, galioja iki 2024 m. gegužės 21 d. 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

⁴³ <https://vpb.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/prekiu-zenklai/prekiu-zenklu-paieska>

komercinės veiklos elementai. Kokybiškas ir žinomas ženklas labai padidina gaminių bei paslaugų konkurencingumą ir kainą (praktikoje yra žinoma iki 15% ir daugiau).



pav. 1. Prekės ženklas SPSC (registracijos Nr. 71196). Šaltinis: <https://vpb.lrv.lt/lt/>.

Mums buvo pateiktos Bendrovės finansinės ataskaitos 2022 m. birželio 30 dienai. Nors ankstesnės finansinės ataskaitos ir yra pateikiamos Bendrovės internetinėje svetainėje⁴⁴, dėl įvykdyto pertvarkymo duomenys akcijų vertinimo datai negali būti palygintini su istoriniais VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centro finansiniais duomenimis, todėl šių duomenų analizė akcijų vertinimo ataskaitoje neatliekama. Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 3) yra pateikiama Bendrovės Balanso informacija 2022 m. birželio 30 dienai.

Lentelė Nr. 3. UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro Balanso informacija 2022 m. birželio 30 dienai.

Eil. Nr.	Balanso straipsnis	2022-06-30
1.	Ilgalaikis turtas	85 006
1.1.	Nematerialusis turtas	2 311
1.1.1.	Programinė įranga	2 311
1.2.	Materialusis turtas	82 695
1.2.1.	Žemė	0
1.2.2.	Pastatai ir statiniai	66 431
1.2.3.	Mašinos ir įranga	248
1.2.4.	Transporto priemonės	13 734
1.2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	2 282
2.	Trumpalaikis turtas	574 931
2.1.	Atsargos	682
2.2.	Sumokėti avansai	8 934
2.3.	Per vienerius metus gautinos sumos	48 819
2.4.	Trumpalaikės investicijos	245 913
2.5.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	270 583
	Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	10 011
	Turto iš viso	669 948
3.	Nuosavas kapitalas	525 306
3.1.	Įmonės savininko kapitalas	345 579
3.2.	Rezervai	127 231
3.3.	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	52 496
4.	Dotacijos, subsidijos	40 295
4.	Įsipareigojimai	96 663
4.1.	Ilgalaikiai įsipareigojimai	0

⁴⁴ https://www.spsc.lt/cms/index.php?option=com_content&view=article&id=252&Itemid=411&lang=lt

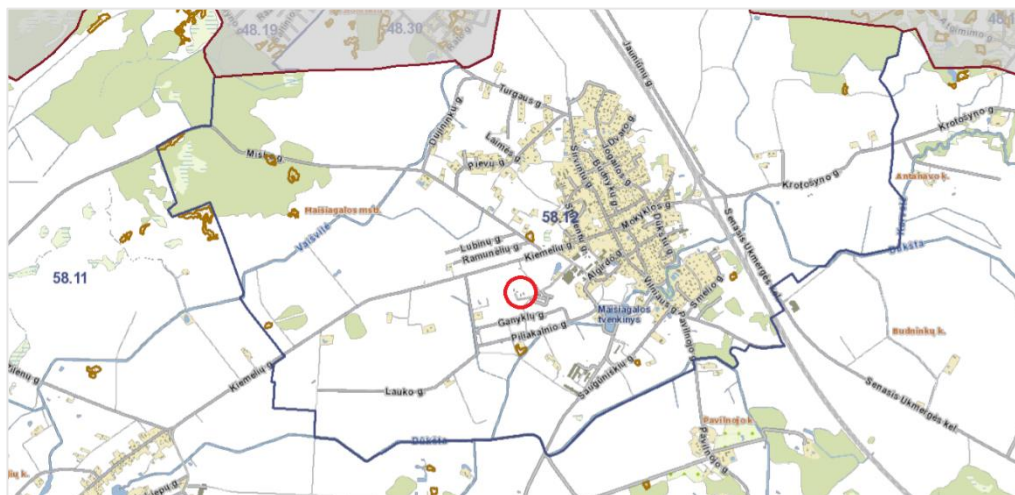
Eil. Nr.	Balanso straipsnis	2022-06-30
4.2.	Trumpalaikiai įsipareigojimai	104 325
4.2.1.	Gauti avansai	19 644
4.2.2.	Skolos tiekėjams	3 098
4.2.3.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	70 662
4.2.4.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	10 921
	Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	22
	Iš viso finansavimo sumų, įsipareigojimų, grynojo turto ir mažumos dalies	669 948

Ilgalaikis nematerialusis turtas. Nematerialiajam turtui priskiriamas identifikuojamas nepiniginis turtas, neturintis materialios formos, kuriuo Bendrovė disponuoja ir kurį naudodama pagrįstai tikisi ateityje gauti ekonominės naudos. Nematerialiojo turto straipsnyje (2 311 EUR) 2022-06-30 dienai yra apskaitoma programinė įranga, naudojama Bendrovės veikloje bei Bendrovės prekinis ženklas (0,29 EUR). Detalus nematerialiojo turto sąrašas, kartu su turto charakteristikomis, yra pateikiamas priede Nr. 4.

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.

Ilgalaikį materialųjį turtą verslo vertinimo datai sudarė pastatai (66 431 EUR), mašinos ir įranga (248 EUR), transporto priemonės (13 734 EUR), kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai (2 282 EUR).

Bendrovei priklausančią nekilnojamąjį turtą sudaro nekilnojamojo turto kompleksas (pastatai ir statiniai) Vilniaus r. sav., Maišiagaloje, Kiemelių g. 36. Kitos Bendrovės patalpos (Vilniuje) yra valdomos nuomos sutarties pagrindu. Bendrovei priklausančias nekilnojamojasis turtas (pastatai ir statiniai), esantis adresu Vilniaus r. sav., Maišiagaloje, Kiemelių g. 36 yra 58.12 verčių zonoje. 58.7, 58.8, 58.9, 58.11, 58.12 ir 58.13 verčių zonos – Sudervės, Dūkštų bei Maišiagalos seniūnijų gyvenvietės: Rastinėnų, Dūkštų, Sudervės, Geležių, Kiemelių, Maišiagalos miestelis, Pylimo, Pavilnojo, Karvio ir kitos, esančios iki 15 - 20 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Tai didesni Vilniaus rajono kaimai, seniūnijų centrai, kurie dėl didesnio gyventojų skaičiaus ir minimalios infrastruktūros nekilnojamojo turto kainomis skiriasi nuo aplinkinių kaimų ir gyvenviečių. Tai teritorijos, užstatytos mediniais ir plytų mūro senesniais gyvenamaisiais namais. Kadangi Vilniaus r. sav. bendrajame plane minėtose vietovėse numatyta esančių miestelių bei kaimų plėtra – jose nekilnojamojo turto kainų lygis yra didesnis negu gretimose teritorijose, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas



pav. 2. Vertinamo turto, esančio Vilniaus r. sav., Maišiagaloje, Kiemelių g. 36, dislokacijos vieta (ištrauka iš REGIA žemėlapijo).

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 4) yra pateikiama registruoto nekilnojamojo turto valdymo forma ir juridiniai faktai.

Lentelė Nr. 4. Vertinamo Bendrovei priklausančio nekilnojamojo turto juridinės charakteristikos.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pažymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Turto valdymo forma	Turto valdymo įregistravimo pagrindas	Adresas
A	B	C	D	E	F	G	H
1	4400-1845-5920	1B1/g	Administracinė	Pastatas - Administracinis pastatas	Nuosavybės teisė	2009-04-10 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-888/2009	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
2	4400-1845-5931	2F1/g	Sandėliavimo	Pastatas - Angaras	Nuosavybės teisė	2009-04-10 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-888/2009	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
3	4400-1845-5897	3H1/g	Kita	Pastatas - Mėginių paėmimo statinys	Nuosavybės teisė	2009-04-10 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-888/2009	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
4	4400-1845-5886	4H1/g	Kita	Pastatas - Nuotekų paskirstymo statinys	Nuosavybės teisė	2009-04-10 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-888/2009	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
5	4400-1845-6029	V	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai - Vandentiekio vamzdynas	Nuosavybės teisė	2009-04-10 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-888/2009	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
6	4400-1845-5997	KS1	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Spaudiminės kanalizacijos vamzdynas	Nuosavybės teisė	2009-04-10 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-888/2009	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
7	4400-2052-4478	KS2	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai -	Nuosavybės teisė	2009-04-10 Pripažinimo tinkamu	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pažymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Turto valdymo forma	Turto valdymo įregistravimo pagrindas	Adresas
A	B	C	D	E	F	G	H
				Spaudiminės kanalizacijos vamzdynas		naudoti aktas Nr. (101)-11.4-888/2009	
8	4400-2052-4512	KF(8,9)	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Fekalinės kanalizacijos vamzdynas	Nuosavybės teisė	2009-04-10 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-888/2009	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
9	4400-1845-5953	KF(1-7),NS	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Fekalinės kanalizacijos vamzdynas	Nuosavybės teisė	2009-04-10 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-888/2009	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
10	Inventorinis Nr. 12s-13		Betoninių trinkelų aikštelė 896m ²		Nuosavybės teisė	Objektas neregistruotas VĮ Registrų centro registruose	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
11	Inventorinis Nr. 12s-14		Tvora su vartais 1,73m. x 220m		Nuosavybės teisė	Objektas neregistruotas VĮ Registrų centro registruose	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
12	Inventorinis Nr. 12s-19		Betoninių trinkelų aikštelė (dalis) 220m ²		Nuosavybės teisė	Objektas neregistruotas VĮ Registrų centro registruose	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36
13	Inventorinis Nr. 12s-20		Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m		Nuosavybės teisė	Objektas neregistruotas VĮ Registrų centro registruose	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36

Lentelėje Nr. 5 yra pateikiamos registruoto nekilnojamojo turto techninės charakteristikos bei individualūs požymiai.

Lentelė Nr. 5. Bendrovei priklausančio nekilnojamojo turto techninės charakteristikos ir individualūs požymiai.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pažymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Pastato/statinio statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai	Kapitalinio remonto metai	Baigtumo procentas	Aukštų skaičius	Sienos	Stogo danga	Langai	Durys	Šildymas	Vandentiekis	nuotekų šalinimas	Bendras plotas, m ² / Tūris, m ³
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	R	S
1	4400-1845-5920	1B1/g	Administracinė	Pastatas - Administracinis pastatas	2009	-	-	100	1	Metalas su karkasu	Metalas	Plastikiniai	Plastikinės	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	79,56/250
2	4400-1845-5931	2F1/g	Sandėliavimo	Pastatas - Angaras	2009	-	-	100	1	Metalas su karkasu	Metalas	Plastikiniai	Metalinės	Nėra	Nėra	Nėra	137,64/670
3	4400-1845-5897	3H1/g	Kita	Pastatas - Mėginių paėmimo statinys su rūsiu	2009	-	-	100	1	Metalas su karkasu	Metalas	Plastikiniai	Metalinės	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	13,57/80 (iš šio tūrio rūšio tūris sudaro 44 m ³)
4	4400-1845-5886	4H1/g	Kita	Pastatas - Nuotekų paskirstymo statinys	2009	-	-	100	1	Metalas su karkasu	Metalas	Plastikiniai	Metalinės	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	41,37/146 (iš šio tūrio rūšio tūris sudaro 110 m ³)
5	4400-1845-6029	V	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai - Vandentiekio vamzdynas	2009	-	-	100	Medžiaga – polietilenas, bendras ilgis – 163,33 m., vandentiekio linijos reikšmė – įvadinė. Dalys: 109,23 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 50 mm/ gylis 1,87 m; 32,63 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 32 mm/ gylis 2,01 m; 21,47 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 25 mm/ gylis 2,01 m;								
6	4400-1845-5997	KS1	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Spaudiminės kanalizacijos vamzdynas	2009	-	-	100	Medžiaga – polietilenas, bendras ilgis – 109,16 m., nuotekų linijos reikšmė – skirstomoji (kvartinė), nuotekų linijos rūšis – renkamoji. Dalys: 109,16 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 80 mm/ gylis 1,51 m;								

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pažymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Pastato/statinio statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai	Kapitalinio remonto metai	Baigtumo procentas	Aukštų skaičius	Sienos	Stogo danga	Langai	Durys	Šildymas	Vandentiekis	nuotekų šalinimas	Bendras plotas, m ² / Tūris, m ³
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	R	S
7	4400-2052-4478	KS2	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Spaudiminės kanalizacijos vamzdynas	2009	-	-	100	Medžiaga – polietilenas, bendras ilgis – 29,29 m., nuotekų linijos reikšmė – išvadinė, nuotekų linijos rūšis – slėginė. Dalys: 29,29 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 80 mm/ gylis 1,51 m;								
8	4400-2052-4512	KF(8,9)	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Fekalinės kanalizacijos vamzdynas	2009	-	-	100	Medžiaga – polietilenas, bendras ilgis – 21,61 m., nuotekų linijos reikšmė – išvadinė, nuotekų linijos rūšis – renkamoji. Dalys: 5,11 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 80 mm/ gylis 1,52 m; 16,50 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 63 mm/ gylis 1,36 m;								
9	4400-1845-5953	KF(1-7),NS	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Fekalinės kanalizacijos vamzdynas	2009	-	-	100	Medžiaga – polivinilchloridas, bendras ilgis – 308,45 m., nuotekų linijos reikšmė – išvadinė, nuotekų linijos rūšis – renkamoji. Dalys: 15,53 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 110 mm/ gylis 2,29 m; 133,31 m ilgis/plotis (skersmuo/ diametras) 160 mm/gylis 1,18 m; 93,51 m ilgis/plotis (skersmuo/ diametras) 80 mm/gylis 1,10 m; 66,10 m ilgis/plotis (skersmuo/ diametras) 200 mm/gylis 2,27 m.								
10	Inventorinis Nr. 12s-13		Betoninių trinkelų aikštelė 896m2		Betonas, plotas 896 m2												
11	Inventorinis Nr. 12s-14		Tvora su vartais 1,73m. x 220m		1,73m. x 220m plotas, metalinė												
12	Inventorinis Nr. 12s-19		Betoninių trinkelų aikštelė (dalis)220m2		Betonas, plotas 220m2												
13	Inventorinis Nr. 12s-20		Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m		1.73m x 14.5m plotas, metalinė												

Bendrovei priklausančias mašinas ir įrangą (balansinė vertė 2022 m. birželio 30 dienai – 248 EUR) sudaro specifinių charakteristikų įranga, naudojama Bendrovės veikloje, kurios detalus sąrašas, kartu su turto identifikaciniais duomenimis bei individualiais požymiais, yra pateikiamas priede Nr. 4.

Bendrovei priklausančias transporto priemones sudaro lengvieji automobiliai, naudojami veikloje. Lentelėje Nr. 6 yra pateikiamos Bendrovei priklausančių registruotų transporto priemonių techninės charakteristikos bei individualūs požymiai.

Lentelė Nr. 6. Bendrovei priklausančių registruotų transporto priemonių techninės charakteristikos bei individualūs požymiai.

Eil. Nr.	Požymiai	1. Skoda Octavia Combi ENP361	2. Skoda Yeti Ambition GZJ464	3. Skoda Octavia Style KSO394	4. Skoda Octavia Style KSV093	5.
1.	Markė	Skoda	Skoda	Skoda	Skoda	MTZ (Belarus-820)
2.	Modelis	Octavia Combi	Yeti Ambition	Octavia Style	Octavia Style	
3.	Spalva	Ruda	Mėlyna	Pilka	Pilka	Raudona
4.	Valstybinis numeris	ENP361	GZJ464	KSO394	KSV093	7090LE
5.	Metai	2007	2013	2018	2018	2008
6.	Techninė apžiūra	Yra	Yra	Yra	Yra	Yra
7.	Draudimas	PCVAD	PCVAD	PCVAD	PCVAD	
8.	Maksimalioji leistinoji masė, kg.	1 485	2 070	1 978	1 958	1968
9.	Degalų tipas	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas	N/A
10.	Greičių dėžė	Mechaninė	Mechaninė	Automatinė	Automatinė	N/A
11.	Variklio tūris, cm ³	1 896	1 968	1 968	1 968	N/A
12.	Galia, kW	77	81	110	110	57,8
13.	Automobilio būklė	Gera	Gera	Gera	Gera	Gera
14.	Rida, km	321 482	100 399	43 657	46 015	663 motovalandos

Bendrovei priklausančios kitus įrenginius, prietaisus ir įrankius sudaro baldai, kompiuteriai bei kita administracinė įranga (likutinė vertė 2022 m. birželio 30 dienai – 2 282 EUR). Šio turto detalus sąrašas, kartu su turto identifikaciniais duomenimis bei individualiais požymiais, yra pateikiamas priede Nr. 4.

Trumpalaikis turtas. Trumpalaikio turto straipsnyje Bendrovė apskaitė atsargas, t.y. žaliavas, medžiagas ir komplektavimo detales (likutinė vertė 2022 m. birželio 30 d. – 682 EUR), sumokėtus avansus (likutinė vertė 2022 m. birželio 30 d. – 8 934 EUR), per vienerius metus gautinas sumas (48 819 EUR), iš kurių didžiąją dalį sudarė pirkėjų skolos (33 468 EUR), taip pat kitos gautinos sumos (15 351 EUR). Likusią Bendrovės trumpalaikio turto dalį sudarė trumpalaikės investicijos (245 913 EUR) bei pinigai ir pinigų ekvivalentai (270 583 EUR). Detalūs trumpalaikio turto sąrašai, kartu su pagrindinėmis turto charakteristikomis, yra pateikiami prieduose Nr. 5.

Nuosavo kapitalo straipsnyje Bendrovė apskaitė įstatinį kapitalą, kuris 2022 m. birželio 30 dienai sudarė 345 579 EUR. Pažymima, jog Bendrovė nuo 2022 m. liepos 7 d. veikia po pertvarkymo iš valstybės įmonės į uždaryją akcinę bendrovę, pagal kurią įregistruotas įstatinis kapitalas sudaro 722 078,00 EUR. Kadangi tai yra naujausi verslo vertinimo datai pateikiami duomenys, pagal kuriuos yra nustatoma akcijų rinkos vertė (t.y.

balansinė akcijų vertė vertinimo datai nėra aktuali), priimama, jog nepriklausomai nuo pasikeitusio kapitalo dydžio, turto ir įsipareigojimų straipsniai iš esmės liko tie patys, todėl Bendrovės balansas 2022 m. birželio 30 dienai yra tinkamas dokumentas akcijų rinkos vertės nustatymui.

Taip pat nuosavo kapitalo straipsnyje buvo apskaitomi rezervai (127 231 EUR) bei nepaskirstytasis pelnas (52 496 EUR).

Dotacijos, subsidijos. Bendrovės dotacijas, subsidijas (40 295 EUR) sudarė dotacijos, gautos laboratorijai, esančiai Kiemelių g. 36, Maišiagaloje. Šio straipsnio detalizacija yra pateikiama priede Nr. 6.

Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai. Trumpalaikius Bendrovės įsipareigojimus (104 325 EUR) 2022 m. birželio 30 dienai sudarė gauti avansai (19 644 EUR), skolos tiekėjams (3 098 EUR), su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (70 662 EUR) bei kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai (10 921 EUR).

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 7) yra pateikiama Bendrovės pelno (nuostolių) ataskaitos informacija 2022 m. birželio 30 dienai.

Lentelė Nr. 7. UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras Pelno (nuostolių) ataskaitos informacija 2022 m. birželio 30 dienai, EUR.

Eil. Nr.	Pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnis	2022-06-30
1.	Pardavimo pajamos, EUR	346 136
1.1.	Pardavimo savikaina, EUR	(255 620)
1.2.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI), EUR	90 516
1.3.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos, EUR	(151 650)
2.	Kitos veiklos rezultatai, EUR	451
3.	Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą, EUR	(60 683)
4.	Pelno mokestis, EUR	0
5.	Grynasis pelnas (nuostoliai), EUR	(60 683)

Bendrovės pajamas 2022 m. birželio 30 d. sudarė pajamos iš viešojo administravimo veiklos (apie 48 % pajamų), kurios akcijų vertinimo datai Bendrovė nebevykdė bei likusi dalis (52 %) pajamų iš komercinės veiklos. Pagrindinė Bendrovės veikla ir teikiamos paslaugos yra aprašytos šios ataskaitos 3.2. skyriuje.

Didžiąją dalį Bendrovės sąnaudų 2022 m. birželio 30 dienai sudarė pardavimo savikaina bei bendrosios administracinės sąnaudos. Detali Bendrovės pajamų ir sąnaudų struktūra yra pateikiama Bendrovės didžiojoje knygoje (suvestiniame apskaitos dokumente) 2022 m. birželio 30 dienai, kuri yra pridedama kaip priedas Nr. 3 prie vertinimo ataskaitos.

Kaip išdėstyta ankstesniame skyriuje, Bendrovė nuo 2022 m. liepos mėn. veikia pasikeitusia teisine forma bei sumažintomis veiklos sritimis, kadangi po pertvarkymo viešojo administravimo funkcijos (atestavimas) nuo gegužės 1 d. buvo perduotos naujai įsteigtai viešajai įstaigai Statybos sektoriaus vystymo agentūrai. Remiantis tuo, priimama, jog Bendrovė tokia apimtimi, kokia veikia nuo akcijų vertinimo datai, neturi finansinių duomenų istorijos, todėl Bendrovės finansinių rodiklių analizė yra neatliekama.

4. UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymo pagrindimas

4. 1. Rinkos vertės skaičiavimo metodo parinkimas

UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 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. balandžio 27 d. Vertinant verslą/objektą 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.

Pagal 210-ąjį TVS „Nematerialusis turtas“⁴⁵, vertinant verslą, pagrindiniai vertinimo požūriai ir metodai yra: rinkos požūris, pajamų požūris bei sąnaudų požūris.

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 požūrio metodų derinys. Tam tikrais atvejais (kai negalima pritaikyti nei vieno iš aukščiau nurodytų vertinimo metodų), yra taikomas išlaidų (kaštų) metodas.

Lyginamasis metodas leidžia nustatyti vertę lyginant vertinamą verslą su analogišku ar panašiu žinomos kainos verslu (pagal rinkos požūrį, įtvirtintą 210-ajame TVS „Nematerialusis turtas“⁴⁶, 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.

Pajamų metodas – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę (pagal pajamų požūrį, įtvirtintą 210-ajame TVS „Nematerialusis turtas“⁴⁷, 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 – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į verslo vertę. Atsižvelgiant į tai, jog Bendrovė buvo pertvarkyta iš Valstybinės įmonės į Uždarają akcinę bendrovę, jos iki pertvarkos vykdyta veiklos apimtis sumažėjo (pagal teikiamų paslaugų spektrą), priimama, jog Bendrovė neturi finansinių

⁴⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (210 TVS);

⁴⁶ Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (210 TVS);

⁴⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 (210 TVS)

istorinių duomenų, kurių pagrindu būtų galima numatyti būsimas ateities perspektyvas. Tokiu būdu priimama, jog vertinant tokio pobūdžio objektą, pajamų metodas yra netinkamas ir toliau šioje ataskaitoje nenagrinėjamas.

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-uoju TVS „Nematerialusis turtas“⁴⁸, 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 įmonės turto sudedamosios dalys, o ne vykdoma veikla, suformuoja įmonės verslo vertę. Šiuo atveju, atsižvelgiant į tai, jog vertinimo objektas negali būti vertinamas, remiantis veiklos pelningumo aspektais (pajamų metodu), priimama, jog objekto rinkos vertę sudaro Bendrovės valdomas turtas, todėl turto požiūrio metodų derinys yra priimamas, kaip tinkamiausias metodas, kuriuo remiantis yra nustatoma UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertė.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai, yra nustatoma turto požiūrio metodų deriniu.

4.2. UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymas turto požiūrio metodų deriniu

UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymas turto požiūrio metodų deriniu 2022 m. rugpjūčio 31 dienai, remiasi Bendrovės Balanso duomenimis 2022 m. birželio 30 dienai (taikomas koreguotos finansinės būklės ataskaitos skaičiavimo būdas), kadangi tai akcijų vertinimo datai artimiausi pateikti Bendrovės balanso duomenys. Skirtumas tarp 2022 m. birželio 30 d. ir 2022 m. rugpjūčio 31 d. yra perskaičiuojamas, remiantis LR Statistikos departamente skelbiamais kainų indeksais. 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.

4.2.1. Ilgalaikio turto rinkos vertės nustatymas

Ilgalaikio nematerialaus turto rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Bendrovei priklausantį nematerialųjį turtą sudaro įvairi programinė įranga, naudojama veikloje bei prekinis ženklas. Remiantis tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleistu 2-uoju informaciniu dokumentu „Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą“: „išlaidų metodas taikomas, kai nėra turto rinkos sandorių dėl turto (jo projekto)

⁴⁸ Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (210 TVS);

specifikos ar buvimo vietos arba kai turtas nekuria pinigų srautų ar su turtu susiję pinigų srautai yra neatsiejami nuo verslo, kuriam turtas naudojamas. Todėl išlaidų metodas paprastai taikomas kaip pagrindinis vertės nustatymo metodas, kai negali būti taikomas lyginamasis ar pajamų metodas“. Šiuo atveju vertinamas turtas yra sudėtinė veiklos dalis ir pajamų kaip atskiras turtinis vienetas nesukuria, todėl pajamų metodas nėra taikomas. Lyginamuoju metodu yra vertinamas turtas, kurį galima palyginti su analogišku turtu. Nėra viešo registro apie tokio turto rinkos sandorius, kuriame būtų pakankamas kiekis reikiamos informacijos ir mums nepavyko surinkti tinkamų palyginamųjų objektų lyginamojo metodo taikymui, todėl lyginamasis metodas nėra taikomas. Lietuvos Respublikos Finansų ministro patvirtintoje Turto ir verslo vertinimo metodikoje (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502) teigiama, kad išlaidų (kaštų) metodas yra taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ir pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant tokioms aplinkybėms ilgalaikio nematerialaus turto rinkos vertė bus nustatoma išlaidų (kaštų) metodu, o nustatyta atkuriamoji turto vertė bus laikoma turto rinkos verte. Kadangi viešojoje erdvėje nėra viešo registro apie vertinamo turto rinkos sandorius ir mums nepavyko surinkti tinkamų palyginamųjų objektų lyginamojo metodo taikymui vertinamo turto rinkos vertė nustatoma taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį (pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 68.1 str.). Bendrovės nematerialiojo turto rinkos vertės nustatymas yra pateikiamas MS Excel formatu priede Nr. 10 bei Lentelėje Nr. 8.

Lentelė Nr. 2. Ilgalaikio nematerialiojo turto rinkos vertės nustatymas 2022 m. rugpjūčio 31 dienai.

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	VKI turto įsigijimo datai	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinus pataisos koeficientą	Naudingas tarnavimo laikas, mėn.	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-06-30, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Fizinis nuvertėjimas 2022-06-30 d. (skaičiavimų seka)	Rinkos vertė
1	47	Sertifikavimo darbų programa, duomenų bazė	1999-12-01	347,54	68,3243	104,56 %	710,91	12	270	100%	0,00
2	124	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	489,46	89,7322	55,75%	762,35	36	162	100%	0,00
3	125	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	490,88	89,7322	55,75%	764,56	36	162	100%	0,00
4	162	Windows SVRTD 2012 User Cal cItOEM (serverine)	2013-06-18	108,03	101,0218	38,35%	149,46	36	108	100%	0,00
5	163	Windows SVRTD 2012 User Cal cItOEM (serverine)	2013-06-18	108,03	101,0218	38,35%	149,46	36	108	100%	0,00
6	164	Windows SVRTD 2012 User Cal cItOEM (serverine)	2013-06-18	108,03	101,0218	38,35%	149,46	36	108	100%	0,00
7	165	Windows SVRTD 2012 User Cal cItOEM (serverine)	2013-06-18	108,03	101,0218	38,35%	149,46	36	108	100%	0,00

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	VKI turto įsigijimo datai	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo pataisos koeficientą	Naudingas tarnavimo laikas, mėn.	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-06-30, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Fizinis nuvertėjimas 2022-06-30 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertė
8	166	Windows SVRTD 2012 User Cal cltOEM (serverine)	2013-06-18	108,03	101,0218	38,35%	149,46	36	108	100%	0,00
9	171	Programinė įranga MS Office 2019 Pro Plus, OLP NL	2019-02-28	513,00	108,4233	28,90%	661,27	36	40	100%	0,00
10	172	Programinė įranga MS Office 2019 Pro Plus, OLP NL	2019-02-28	513,00	108,4233	28,90%	661,27	36	40	100%	0,00
11	173	Programinė įranga MS Office 2019 Pro Plus, OLP NL	2019-02-28	513,00	108,4233	28,90%	661,27	36	40	100%	0,00
12	174	Programinė įranga MS Office 2019 Pro Plus, OLP NL	2019-02-28	513,00	108,4233	28,90%	661,27	36	40	100%	0,00
13	175	Programinė įranga MS Office 2019 Pro Plus, OLP NL	2019-02-28	513,00	108,4233	28,90%	661,27	36	40	100%	0,00
14	176	Programinė įranga MS Office 2019 Pro Plus, OLP NL	2019-02-28	513,00	108,4233	28,90%	661,27	36	40	100%	0,00
15	177	Programinė įranga MS Office 2019 Pro Plus, OLP NL	2019-02-28	513,00	108,4233	28,90%	661,27	36	40	100%	0,00
16	178	Programinė įranga MS Office 2019 Pro Plus, OLP NL	2019-02-28	513,00	108,4233	28,90%	661,27	36	40	100%	0,00
17	179	Programinė įranga MS Office 2019 Pro Plus, OLP NL	2019-02-28	513,00	108,4233	28,90%	661,27	36	40	100%	0,00
18	193	Dokumentų ir procesų valdymo sistema AVILYS (atskirta)	2022-05-13	2348,00	136,5965	2,32%	2402,39	48	1	2%	2352,34
19	38	Ženklas	1997-12-01	665,84	66,5051	110,15 %	1399,27	48	294	100%	0,00
Rinkos vertė 2022-06-30 dienai, EUR:											2352,34
VKI 2022-08-31 dienai:											142,9273
Pataisos koeficientas 2022-08-31 dienai*:											2,27%
Perskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 dienai, EUR:											2405,64
Priimama (suapvalinta) rinkos vertė											2 406

*Remiantis Ataskaitos 51-ajame puslapyje išdėstytais Vartotojų kainų indeksų panaudojimo principais, įvertinant laiko faktorių tarp 2022 m. birželio 30 d. (Bendrovės pateiktų finansinių ataskaitų datos) ir 2022 m. rugpjūčio 31 d. (akcijų rinkos vertės nustatymo datos), VKI skirtumas tarp 2022 m. birželio 30 d. ir 2022 m. rugpjūčio 31 d. apskaičiuojamas: $((142,9273 - 139,7608) / 139,7608) * 100\% = 2,27\%$

Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Bendrovei priklausančių nekilnojamojo turto sudaro administracinis pastatas, sandėliavimo pastatas, du kitos paskirties pastatai bei inžineriniai statiniai (vandentiekio bei kanalizacijos tinklai). Pagal paieškos kriterijus (58.12 verčių zona, statybos metai

ne senesni nei 2000-ieji, ploto skirtumai \pm 50 kv. ribose, ta pati paskirtis) duomenų bazėje www.ntsandoriai.lt mums nepavyko rasti nei vieno sandorio, kurie būtų tinkami Bendrovės pastatų rinkos vertės nustatymui lyginamuoju metodu. Atsižvelgiant į tai, jog nėra pakankamai rinkos duomenų lyginamojo metodo taikymui, lyginamasis metodas, vertinant Bendrovės pastatus ir statinius, yra atmetamas.

Atsižvelgiant į tai, jog vertinami administraciniai ir sandėliavimo pastatai yra Vilniaus rajone, kur yra aktyvi nekilnojamojo turto nuomos rinka, priimama, jog šie pastatai galėtų būti naudojami nekilnojamojo turto nuomai ir generuoti nuomos pajamas, šių objektų rinkos vertė yra nustatoma pajamų metodu. Išlaidų (kaštų) metodas yra taikomas, kai nėra galimybės pritaikyti kito (rinkos) vertinimo metodo ir išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertė dažniausiai neatitinka rinkos vertei keliamų kriterijų, todėl išlaidų (kaštų) metodas vertinant administracinės bei sandėliavimo paskirties pastatus yra atmetamas. Kadangi kitos paskirties pastatai bei inžineriniai statiniai yra priskiriami specialios paskirties turtui, kuriam nėra galimybės pritaikyti, nei lyginamojo, nei pajamų metodo, šių objektų rinkos vertė yra nustatoma, taikant išlaidų (kaštų) metodą.

Toliau yra pateikiamas Bendrovės nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas, taikant pajamų metodą. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

Kadangi pinigų srautų pasikeitimas, vertinant nekilnojamąjį turtą, yra nenustatytas (išskyrus natūralius, rinkoje vykstančius pokyčius), nekilnojamojo turto objektų vertinimas yra atliekamas taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (Grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalijant iš kapitalizavimo normos).

Apskaičiuojant turto rinkos vertę pajamų metodu, kapitalizavimo skaičiavimo būdu yra nustatomos:

- Pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant (nuomojant) turtą;
- Numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu, taip pat remonto ir eksploataavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
- Grynosios pajamos;
- Kapitalizavimo norma;

Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jei būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Vertinamas turtas gali būti patrauklus nuomos rinkoje, todėl turto vertės apskaičiavimui pajamų bazė pasirenkamos grynosios pajamos, taikant prielaidą,

jog vertinamas turtas gali būti išnuomotas. Gryniosios pajamos yra nustatomos iš bendrųjų pajamų atėmus su turto naudojimu susijusias išlaidas.

Potencialios bendrosios pajamos – tai suma, kurią galima gauti išnuomojant ar panaudojant visą nekilnojamojo turto nuomojamą plotą, neatsižvelgiant į nuostolius dėl neišnuomoto ar nepanaudoto ploto. Potencialios bendrosios pajamos gaunamos nuomos įkainį padauginus iš ploto. Potencialios bendrosios pajamos nustatomos iš rinkos duomenų, t. y. analizuojant vertintojui žinomus įvykusius nuomos sandorius bei nuomos pasiūlą. Kuomet įvykusių sandorių skaičius pakankamas, pasiūla vertinime nenaudojama laikantis nuostatos, kad įvykę sandoriai patikimiau atspindi rinką. Tačiau pasiūla yra nagrinėjama siekiant patikrinti, ar įvykusių nuomos sandorių ir pasiūlos tendencijos sutampa. Pasiūlos tendencijų žinojimas yra svarbus veiksnys atsirenkant įvykusius nuomos sandorius.

Nuomos sandorių kainos yra parenkamos, remiantis UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto 2022 m. rugpjūčio mėn. apžvalgos duomenimis (https://www.ober-haus.lt/rinkos_apzvalga/nekilnojamojo-turto-kainos-2022-m-rugpjucio-men/). Vertinamos patalpos, esančios Vilniaus r., Maišiagaloje, Kiemelių g. 36 ir priklauso 58.12 verčių zonai. Remiantis Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2021 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. VE-194 (1.3 E) patvirtintais vietovės pataisos koeficientais, dalyje Vilniaus pramoninių rajonų ir priemiesčių yra taikomi panašūs vietovės pataisos koeficientai, kaip ir Vilniaus rajone (Žr. Lentelė Nr. 9).

Lentelė Nr. 9. Vietovės pataisos koeficientai 2022 metais.

Eil. Nr.	Verčių zonos Nr.	Verčių zonos aprašymas	Administracinės paskirties pastatų ir patalpų vietovės pataisos koeficientai	Sandėliavimo pastatų ir patalpų vietovės pataisos koeficientai
1	57.29	Aukštieji Paneriai, Liudvinavo, Naujakienio, Kazbėjų gyvenvietės.	0,49	0,57
2	57.30	57.30 ir 57.32 verčių zonos – prijungti prie Vilniaus miesto buvę kaimai: Baltosios Vokės, Pagirių, Daniliškių, Bališkių, Kadriškių, Trakų Vokės, Keturiasdešimt Totorių gyvenvietės, esančios pietvakarinėje Vilniaus miesto Panerių seniūnijos dalyje.	0,42	0,49
3	57.31	57.31 verčių zona – atokiausiai nuo miesto centro nutolusi, mažiausiai urbanizuota Vilniaus miesto teritorija: prijungtos prie Vilniaus miesto Dobrovolės, Guobų, Račkūnų gyvenvietės.	0,55	0,47
4	57.32	57.30 ir 57.32 verčių zonos – prijungti prie Vilniaus miesto buvę kaimai: Baltosios Vokės, Pagirių, Daniliškių, Bališkių, Kadriškių, Trakų Vokės, Keturiasdešimt Totorių gyvenvietės, esančios pietvakarinėje Vilniaus miesto Panerių seniūnijos dalyje.	0,55	0,48
7	57.61	57.61 verčių zona – šiauriausia Vilniaus miesto zona, labiausiai nutolusi nuo miesto centro, apimanti Sakališkių, Naujanerių, Pagubės, Birelių kaimus, prijungtus prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos.	0,44	0,53
Aritmetinis vidurkis:			0,49	0,51
58.12 verčių zonos vietovės pataisos koeficientai:			0,50	0,31
Skirtumas, %			2,04 %	-39,22 %

Remiantis UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto 2022 m. rugpjūčio mėn. apžvalgos duomenimis, administracinės paskirties patalpų ir pastatų nuoma Vilniaus priemiesčiuose svyravo nuo 4,5 iki 6,5 EUR/mėn./kv.m. Kadangi objekto nuomos kaina Vilniaus rajone yra lyginama su Vilniaus miesto rajonais, kurie turi žemiausią vietovės pataisos koeficientą, yra parenkama žemiausia nuomos kaina, siekianti 4,5 EUR/kv. m./mėn, perskaičius pagal vietovės pataisos koeficientą: $4,5 + 2,04\% = 4,59$ EUR/kv.m./mėn.

Remiantis UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto 2022 m. rugpjūčio mėn. apžvalgos duomenimis, sandėliavimo paskirties patalpų ir pastatų nuoma Vilniaus priemiesčiuose svyravo nuo 4 iki 5 EUR/mėn./kv.m. Kadangi objekto nuomos kaina Vilniaus rajone yra lyginama su Vilniaus miesto rajonais, kurie turi žemiausią vietovės pataisos koeficientą, yra parenkama žemiausia nuomos kaina, siekianti 4 EUR/kv. m./mėn, perskaičius pagal vietovės pataisos koeficientą: $4 - 39,22\% = 2,43$ EUR/kv.m./mėn.

Remiantis nurodytais nuomos sandoriais ir skaičiavimų rezultatais, nustatomos potencialios teritorijoje esančių pastatų bendrosios metinės nuomos pajamos (Lentelė Nr. 10).

Lėšų praradimas, dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, yra nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Remiantis 2021-08-01 VĮ Registrų centro Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio ataskaita, bendrai komercinio turto neužimtumas sudaro 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1 - 0,2) = 0,8$, administracinės paskirties – 25 %, t. y. t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1 - 0,25) = 0,75$. Tokiu būdu efektyviosios pajamos yra apskaičiuojamos, bendrąsias pajamas dauginant iš užimtumo koeficiento. Efektyvių pajamų nustatymas yra pateikiamas Lentelėje Nr. 10.

Lentelė Nr. 10. Pastatų efektyvių metinių nuomos pajamų nustatymas.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Paskirtis	Pavadinimas	Bendras plotas	1 m ² nuomos įkainis (EUR/1 kv. m./mėn.)	Bendros metinės nuomos pajamos, EUR (E*F)*12	Pajamų netekimo koeficientas	Efektyviosios metinės nuomos pajamos, EUR G*H
A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	4400-1845-5920	Administracinė	Pastatas - Administracinis pastatas	79,56	4,59	4 382,16	0,75	3 286,62
2	4400-1845-5931	Sandėliavimo	Pastatas - Angaras	137,64	2,43	4 013,58	0,80	3 210,86

Vidutiniai metiniai nuomos išlaidų dydžiai yra pateikiami Lentelėje Nr. 11 Nekilnojamojo turto mokesčio tarifo bazė – nekilnojamojo turto mokestinė vertė, draudimo išlaidų tarifo bazė – galiojanti vidutinė turto rinkos vertė, turto valdymo bei einamojo remonto išlaidų bazė – bendrosios metinės pajamos.

Lentelė Nr. 3. Vidutiniai metiniai nuomos išlaidų dydžiai.

Eilės Nr.	Unikalūs numeris	Paskirtis	Pavadinimas	Mokestinė vertė, EUR	Vidutinė rinkos vertė, EUR	Nekilnojamojo turto mokestis, EUR	Draudimo išlaidos, EUR	Turto valdymo išlaidos, EUR	Einamojo remonto išlaidos, EUR	Bendras metinis nuomos išlaidų dydis, EUR, G+H+I+J
A	B	C	D	E	G	H	I	J	K	L
1	4400 - 1845 - 5920	Administracinė	Pastatas - Administracinis pastatas	19300	25100	19300*0,8 %= 154,40	25100*0,15% = 37,65	4 382,16*2% = 87,64	4 382,16*2% = 87,64	367,33
2	4400 - 1845 - 5931	Sandėliavimo	Pastatas - Angaras	23 305	23 305	23305*0,8 %= 186,44	23305*0,15% = 34,96	4 013,58*2% = 80,27	4 013,58*2% = 80,27	381,94

*Objekto vidutinės bei mokestinės rinkos vertės nurodytame informacijos šaltinyje nepateiktos, todėl vidutinė rinkos vertė yra nustatoma, atsižvelgiant į VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose pateikta vidutine rinkos verte (15 060 EUR), priimančią ją lygią mokestinei turto vertei. Vertės pokytis 2022-08-31 dienos datai yra perskaičiuojamas, atsižvelgiant į vartotojų kainų indeksus⁴⁹, kurie 2009 m. 04 mėn. (VĮ Registrų centro išrašė pateikiamai vidutinės rinkos vertės nustatymo datai) siekė 92,3634, 2021-08-31 dienai - 142,9273. Apskaičiuojamas vidutinės rinkos vertės pokytis: ((142,9273-92,3634)/92,3634)*100%=54,75 %. Apskaičiuojama vidutinė objekto rinkos vertė: 15 060 + 54,75 % = 23 305 EUR. Priimama objekto mokestinė vertė lygi vidutinei ir mokestinei objekto vertei.

Kapitalizavimo norma yra nustatoma, remiantis 2021-08-01 VĮ Registrų centro Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio ataskaita. Remiantis nurodytu informacijos šaltiniu, nustatoma kapitalizavimo norma Vilniaus rajone, siekianti 10 %. Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 12) yra pateikiamas Bendrovės pastatų rinkos vertės nustatymas, pajamų kapitalizavimo skaičiavimo būdu.

Lentelė Nr. 4. Bendrovės pastatų rinkos vertės nustatymas, pajamų kapitalizavimo skaičiavimo būdu.

Eilės Nr.	Unikalūs numeris	Paskirtis	Pavadinimas	Efektviosios metinės nuomos pajamos, EUR	Bendras metinis nuomos išlaidų dydis, EUR	Grynosios metinės nuomos pajamos, EUR	Kapitalizavimo norma, %	Objekto rinkos vertė 2022-08-31 dienai, EUR	Priimama (suapvalinta) objektų rinkos vertė 2022-08-31 dienai, EUR
A	B	C	D	E	F	E-F	I	G/I	G/I
1	4400-1845-5920	Administracinė	Pastatas - Administracinis pastatas	3 286,62	367,33	2 919,29	10%	29 192,90	29 000
2	4400-1845-5931	Sandėliavimo	Pastatas - Angaras	3 210,86	95,94	3 114,92	10%	31 149,20	31 000

⁴⁹ <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/>

Toliau yra pateikiamas Bendrovės pastatų rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu. Remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2022, NTK 2022-2.21.5 ir 2022-2.21.3 lentelėmis (rūšiui), vieno aukšto kitos paskirties pastatų iki 500 kub. m, vieno kub. m statybos kaina siekė

276,47 EUR/kub.m (pastatui) ir 262,64 EUR/kub. m (rūšiui). Fizinio nusidėvėjimo procentas yra nustatomas, remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais. Nustatytas kitos paskirties pastatams kasmetinis vertės mažinimo procentas – 2,00, rūšio daliai – 1,2 %.

Lentelė Nr. 13. Bendrovės pastatų rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų metodu).

Lentelė Nr. 15. Bendros pastatų rinkos vertės nustatymo išlaidų (pastatų metodų).													
Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Sienos	Tūris, m³	Statybos kaina, EUR	Atkuriamoji vertė	Fizinio nuvertėjimas norma per metus, %	Bendras nuvertėjimas,%	Funkcinis nuvertėjimas, %	Ekonominis nuvertėjimas, koef. ⁵⁰	Atkuriamoji vertė, atėmus nuvertėjimą	Priimama (suapvalinta) objektų rinkos vertė 2022-08-31 dienai
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.1	4400-1845-5897	Pastatas - Mėginių paėmimo statinys pagr. dalis	2009	Metalas su karkasu	36 m³	276,47	36*276,47=9 952,92	2,00	(2022-2009)*2,00%=26%	0	0,31	(9 952,92-26%)*0,31=2 283,20	2 300
1.2		Pastatas - Mėginių paėmimo statinys rūšys	2009	Gelžbetonio blokai	44 m³	262,64	44*262,64=11 556,16	1,20	(2022-2009)*2,00%=26%	0	0,31	(11 556,16-26%)*0,31=2 650,98	2700
VISO:													5 000
2.1	4400-1845-5886	Pastatas - Nuotekų paskirstymo statinys pagr. dalis	2009	Metalas su karkasu	36 m³	276,47	36*276,47=9 952,92	2,00	(2022-2009)*2,00%=26%	0	0,31	(9 952,92-26%)*0,31=2 283,20	2 300
2.2		Pastatas - Nuotekų paskirstymo statinys rūšys	2009	Gelžbetonio blokai	110 m³	262,64	110*262,64=28 890,40	1,20	(2022-2009)*2,00%=26%	0	0,31	(28 890,40-26%)*0,31=6 627,45	6 600
VISO:													8 900

Bendrovei priklausančių inžinerinių statinių (inžinerinių tinklų) atkuriamosios objektų vertės yra nustatomos, atsižvelgiant į nurodytus statinių diametrus (mm) bei gylius, parenkama užstatyta teritorija, sausa grunto danga. Remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2022 lentelėmis Nr. NTK 4.1.12 (Objektas Nr. 1), NTK 4.2.24 (Objektai Nr. 2, 3), NTK 4.2.22 (Objektai Nr. 4, 5). Fizinio nusidėvėjimo procentas yra nustatomas, remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais. Nustatyti kasmetinio vertės mažinimo normatyvai yra pateikiami lentelėje Nr. 14 Atliktus turto apžiūrą nustatyta, jog turtas yra naudojamas pagal paskirtį, turto funkcinio bei ekonominio nuvertėjimo nenustatyta.

⁵⁰ <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/3fbd8dc063f411eca9ac839120d251c4> (parenkama zona – 58.12)

Lentelė Nr. 14. Bendrovės inžinerinių statinių atkuriamosios vertės nustatymas.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Medžiaga	Matmenys	Statybos kaina, EUR	Atkuriamoji vertė, EUR F arba G * H
A	B	C	D	E	F	G	H
1	4400-1845-6029	Vandentiekio tinklai - Vandentiekio vamzdynas	2009	Polietilenas	109,23 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 50 mm/ gylis 1,87 m;	93,61	10 225,02
					32,63 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 32 mm/ gylis 2,01 m;	85,25	2 781,71
					21,47 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 25 mm/ gylis 2,01 m;	85,25	1 830,32
					VISO:		14 837,05
2	4400-1845-5997	Nuotekų šalinimo tinklai - Spaudiminės kanalizacijos vamzdynas	2009	Polietilenas	109,16 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 80 mm/ gylis 1,51 m	87,88	9 592,98
3	4400-2052-4478	Nuotekų šalinimo tinklai - Spaudiminės kanalizacijos vamzdynas	2009	Polietilenas	29,29 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 80 mm/ gylis 1,51 m	87,88	2 574,01
4	4400-2052-4512	Nuotekų šalinimo tinklai - Fekalinės kanalizacijos vamzdynas	2009	Polietilenas	5,11 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 80 mm/ gylis 1,52 m;	89,88	459,29
					16,50 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 63 mm/ gylis 1,36 m;	89,88	1 483,02
					VISO:		1 942,31
5	4400-1845-5953	Nuotekų šalinimo tinklai - Fekalinės kanalizacijos vamzdynas	2009	Polivinilchloridas	15,53 m ilgis/plotis (skersmuo/diametras) 110 mm/ gylis 2,29 m;	130,56	2 027,60
					133,31 m ilgis/plotis (skersmuo/ diametras) 160 mm/gylis 1,18 m;	98,66	1 3152,36
					93,51 m ilgis/plotis (skersmuo/ diametras) 80 mm/gylis 1,10 m;	89,88	8 404,68
					66,10 m ilgis/plotis (skersmuo/ diametras) 200 mm/gylis 2,27 m	146,38	9 675,72
					VISO:		33 260,36
					Siurblinė (plotis/diametras 156 mm, aukštis/gylis 6,10 m)	12 780,00	
					Siurblinė (plotis/diametras 220 mm, aukštis/gylis 4,50 m)	16 070,00	
					Rezervuaras (tūris 335 kub. m.)	122,84	41 151,40

Lentelė Nr. 15. Bendrovės inžinerinių statinių rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu.

Pildoma Nr. 18: Bendroves nuvertinimų atlikimo vertės nustatymo išlaidų (naštų) metodu.										
Eilės Nr.	Unikalūs numeris	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Atkuriamoji vertė, EUR	Fizinio nuvertėjimo %	Bendras fizinis nuvertėjimas, %	Funkcinio nuvertėjimo %	Ekonominio nuvertėjimo %	Atkuriamoji vertė, atėmus nuvertėjimą, EUR	Priimama (suapvalinta) objektų rinkos vertė 2022-08-31 dienai
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	4400-1845-6029	Vandentiekio tinklai - Vandentiekio vamzdynas	2009	14 837,05	4,00	(2022-2009)*4,00=52 %	0 %	0 %	14 837,05-52 % = 7 121,78	7 100
2	4400-1845-5997	Nuotekų šalinimo tinklai - Spaudiminės kanalizacijos vamzdynas	2009	9 592,98	3,30	(2022-2009)*3,30=42,90 %	0 %	0 %	9 592,98-42,90 % = 5 477,59	5 500
3	4400-2052-4478	Nuotekų šalinimo tinklai - Spaudiminės kanalizacijos vamzdynas	2009	2 574,01	3,30	(2022-2009)*3,30=42,90 %	0 %	0 %	2 574,01-42,90% = 1 469,76	1 500
4	4400-2052-4512	Nuotekų šalinimo tinklai - Fekalinės kanalizacijos vamzdynas	2009	1 942,31	3,30	(2022-2009)*3,30=42,90 %	0 %	0 %	1 942,31-42,90% = 1 109,06	1 100
5	4400-1845-5953	Nuotekų šalinimo tinklai - Fekalinės kanalizacijos vamzdynas	2009	33 260,36	3,30	(2022-2009)*3,30=42,90 %	0 %	0 %	33 260,36-42,90% = 18 991,67	19 000
		Siurblinė	2009	12 780,00	2,90	(2022-2009)*2,90=37,70 %	0 %	0 %	12 780,00-37,70% = 7 961,94	8 000
		Siurblinė	2009	16 070,00	2,90	(2022-2009)*2,90=37,70 %	0 %	0 %	16 070,00-37,70 % = 10 011,61	10 000
		Rezervuaras	2009	41 151,40	2,30	(2022-2009)*2,30=29,90	0 %	0 %	41 151,40-29,90 % = 28 847,13	28 800
		VISO objektas Nr. 5:								

*Nuvertėjusio turto vertė priimama lygi 10 % nuo jo įsigijimo kainos (suapvalinta dešimčių eurų tikslumu).

Bendrovei priklausantis VĮ Registrų centre neregistruotas nekilnojamasis turtas yra vertinamas, remiantis Bendrovės apskaitos duomenimis. Remiantis tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleistu 2-uoju informaciniu dokumentu „Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą“: „išlaidų metodas taikomas, kai nėra turto rinkos sandorių dėl turto (jo projekto) specifikos ar buvimo vietos arba kai turtas nekuria pinigų srautų ar su turtu susiję pinigų srautai yra neatsiejami nuo verslo/veiklos, kuriam turtas naudojamas. Todėl

išlaidų metodas paprastai taikomas kaip pagrindinis vertės nustatymo metodas, kai negali būti taikomas lyginamasis ar pajamų metodas“. Šiuo atveju vertinamas turtas yra sudėtinė veiklos dalis ir jokių pajamų kaip atskiras turtinis vienetas nesukuria, todėl pajamų metodas nėra taikomas. Lyginamuoju metodu yra vertinamas turtas, kurį galima palyginti su analogišku turtu. Nėra viešo registro apie tokio turto rinkos sandorius, kuriame būtų pakankamas kiekis reikiamos informacijos ir mums nepavyko surinkti tinkamų palyginamųjų objektų lyginamojo metodo taikymui, todėl lyginamasis metodas nėra taikomas. Lietuvos Respublikos Finansų ministro patvirtintoje Turto ir verslo vertinimo metodikoje (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502) teigiama, kad išlaidų (kaštų) metodas yra taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ir pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant tokioms aplinkybėms kito ilgalaikio turto rinkos vertė bus nustatoma išlaidų (kaštų) metodu, o nustatyta atkuriamoji turto vertė bus laikoma turto rinkos verte. Kadangi viešojoje erdvėje nėra viešo registro apie vertinamo turto rinkos sandorius ir mums nepavyko surinkti tinkamų palyginamųjų objektų lyginamojo metodo taikymui vertinamo turto rinkos vertė nustatoma taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį (pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 68.1 str.).

Vertinamas turtas yra įsigytas įvairiais laikotarpiais. Rasti identiškių naujų analogų rinkoje nepavyko, o panašias funkcijas atliekantis turtas skiriasi savo funkcionalumu, todėl jų prilyginimas vertinamiems objektams būtų klaidingas. Tuo remiantis vertinamo turto rinkos vertė nustatoma taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį (pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 68.1 str.). Bendrovė šį turtą yra įsigijusi iš rinkos dalyvių. Tikslios sąnaudos yra žinomos tik gamintojui ir informacija apie tikslius gamybos procesus ir patiriamas sąnaudas nėra viešai pateikiama ir laikoma komercine gamintojo paslaptimi. Mums nepavyko surinkti pilnos informacijos apie vertinamo turto gamybos sąnaudas. Atsižvelgiant į šiuos argumentus, kaip patikimiausia informacija turto rinkos vertės nustatymui, kaip turto sukūrimo sąnaudos, naudojami duomenys iš įmonės analitinės buhalterinės apskaitos (sukūrimo sąnaudos prilyginamos įsigijimo savikainai). Nustatant vertinamo turto nuvertėjimą, taikomas suskaidymo skaičiavimo modelis. Rinkos pokyčių skaičiavimo modelis nėra taikomas, nes nėra pakankamai oficialių vertinamo turto lyginamųjų sandorių rinkoje, todėl nėra pakankamai duomenų ir rinkos pokyčių skaičiavimo modelio taikymui. Suskaidymo modelis labiausiai tinka nustatant turto nuvertėjimą. Vertinamo turto apžiūros metu nustatyta, kad vertinamas turtas yra naudojamas pagal paskirtį, funkcinį ar ekonominių trūkumų nenustatyta.

Remiantis Turto ir verslo vertinimo metodikos (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502) 69 punktu, apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientai pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą. Dalies vertinamo turto rinkos vertė nustatoma taikant išlaidų (kaštų) metodą ir skaičiuojant turto sukūrimo sąnaudas, taikant turto sukūrimo skaičiavimo modelį. Didžioji dalis turto sukurta skirtingais laikotarpiais, todėl yra taikomi turto sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientai, remiantis Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiamais oficialiais kainų indeksais. Mums nepavyko rasti konkretaus kainų indekso konkrečiai įmonės veiklai, todėl bus taikomas bendrasis šalies vartojimo kainų indeksas. Remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. rugpjūčio 29 d. nutarimu Nr. 1160 „Dėl ilgalaikio materialiojo turto indeksavimo“ valstybės įmonių, įstaigų ir organizacijų turtas buvo indeksuotas 1995 m. gruodžio 31 d. Atsižvelgiant į tai, turtas įsigytas iki 1996 m. jau buvo indeksuotas ir tokiame turtui pataisos koeficientai bus

taikomi tik nuo 1996 m. Vartotojų kainų indeksai ir vartotojų kainų indeksų pokyčių skaičiavimas pateikiamas lentelėje žemiau.

A, B, C, D, lentelės grafose – pateikiama vertinamo turto aprašomoji ir techninė informacija, bei vertinamo turto techninė/finansinė informacija remiantis įmonės apskaitos duomenimis. F, G lentelės grafose – pateikiamas sukūrimo sąnaudų pataisos koeficiento nustatymas. Atsižvelgiant į tai, kad sukūrimo sąnaudos skaičiuojamas remiantis praeities kainomis taikomas pataisos koeficientas. Remiantis turto ir verslo vertinimo metodikos 69 punktu pataisos koeficientas taikomas atsižvelgiant į bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą. Koeficiento skaičiavimas pateikiamas turto sukūrimo sąnaudų pataisos skyriuje. Atitinkamai pataisos koeficientas yra imamas iš skyriuje pateiktos lentelės atsižvelgiant į turto eksploatacijos pradžią. J lentelės grafoje – pateikiamas turto sukūrimo sąnaudų perskaičiavimas (įskaitant veiksmų seką) atsižvelgiant į pataisos koeficientą. H lentelės grafoje – pateikiamas laikotarpis, kiek iš viso mėnesių turtas buvo naudojamas (turto chronologinis amžius). I lentelės grafoje – pateikiamas laikotarpis, kiek laiko mėnesiais turtas dar numatomas naudoti nuo vertinimo datos (kadangi visas turtas naudojamas veikloje, apskaitoje nusidėvėjusiam turtui priimamas dar vienerių metų (12 mėnesių) naudingo tarnavimo laikotarpis). J lentelės grafoje – pateikiamas perskaičiuotas turto nuvertėjimas procentais. Perskaičiavimas atliekamas efektyvų amžių padalinant iš viso turto naudingo tarnavimo laiko, kuris gaunamas sudėjus. Jau patirtą efektyvų amžių mėnesiais ir likusį turto ekonominį amžių ir padauginus iš 100%. K lentelės grafoje – pateikiamas apskaičiuota turto rinkos vertė. Turto atkūrimo kaštai po pataisos koeficiento įvertinimo yra padauginami iš likusio turto fizinio nuvertėjimo, kuris yra gaunamas iš 100% nuvertėjimo (maksimalus galimas objekto nuvertėjimas) atėmus jau patirtą nuvertėjimą. Lentelės grafoje – pateikiama priimta rinkos vertė.

Statinių rinkos vertės nustatymas yra pateikiamas priede Nr. 10. Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 16) yra pateikiama statinių rinkos verčių nustatymo 2022 m. rugpjūčio 31 dienai suvestinė.

Lentelė Nr. 16. Bendrovės statinių rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu.

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Vertinimo data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimų seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D		F	I	J	K	L	M	N	O
1	12s-11	Elektros tinklai	2008-12-04	2022-08-31	16381,63	59,28%	26093	164	12	93,18%	1779,068	1800
2	12s-13	Betoninių trinkelų aikštelė 896m ²	2008-12-04	2022-08-31	34085,63	59,28%	54292,29	164	12	93,18%	3701,747	3700
3	12s-14	Tvora su vartais 1,73m. x 220m	2008-12-04	2022-08-31	11108,84	59,28%	17694,39	164	12	93,18%	1206,436	1200
4	12s-19	Betoninių trinkelų aikštelė (dalis)220m ²	2009-04-30	2022-08-31	33110,36	54,74%	51236,47	160	12	93,02%	3574,637	3600
5	12s-20	Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m	2009-04-30	2022-08-31	7234,61	54,74%	11195,16	160	12	93,02%	781,0579	800

Lentelė Nr. 17. Bendrovei priklausančio nekilnojamojo turto rinkos verčių suvestinė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Adresas	Nustatyta rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai
A	B	C	D	E	F
1	4400-1845-5920	Administracinė	Pastatas - Administracinis pastatas	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	29 000
2	4400-1845-5931	Sandėliavimo	Pastatas - Angaras	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	31 000
3	4400-1845-5897	Kita	Pastatas - Mėginių paėmimo statinys	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	5 000
4	4400-1845-5886	Kita	Pastatas - Nuotekų paskirstymo statinys	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	8 900
5	4400-1845-6029	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai - Vandentiekio vamzdynas	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	7 100
6	4400-1845-5997	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Spaudiminės kanalizacijos vamzdynas	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	5 500
7	4400-2052-4478	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Spaudiminės kanalizacijos vamzdynas	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	1 500
8	4400-2052-4512	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Fekalinės kanalizacijos vamzdynas	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	1 100
9	4400-1845-5953	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai - Fekalinės kanalizacijos vamzdynas su dviem siurblynėmis ir vandens rezervuaru	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	65 800
10	12s-11	Elektros tinklai		Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	1800
11	12s-13	Betoninių trinkelų aikštelė 896m2		Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	3700
12	12s-14	Tvora su vartais 1,73m. x 220m		Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	1200
13	12s-19	Betoninių trinkelų aikštelė (dalis)220m2		Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	3600
14	12s-20	Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m		Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36	800
VISO:					166 000

Transporto priemonių rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Bendrovei priklausančias transporto priemones sudaro lengvieji automobiliai, kurių charakteristikos ir individualūs požymiai yra aprašyti ankstesniame skyriuje. Transporto priemonės kaip atskiras turtinis vienetas pajamų nesukuria ir tarnauja kaip Bendrovės turto visumos dalis, todėl pajamų metodas nėra taikomas. Lengvieji automobiliai yra geros būklės ir rinkoje šiuo turtu yra prekiaujama, t.y. šis turtas nėra specifinis ar ribotos paklausos. Atitinkamai šių

transporto priemonių rinkos vertė yra nustatinėjama lyginamuoju metodu. Išlaidų (kaštų) metodas šioms transporto priemonėms nėra taikomas, nes lyginamasis metodas geriausiai atspindi rinkos vertę.

Toliau yra pateikiamas transporto priemonių rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu. Vertinimo suvestinė ir detalūs vertinimai pateikiami šiame skyriuje esančiose lentelėse. Lietuvoje nėra viešo ir oficialaus registro apie transporto priemonių kainas ir mums nepavyko surinkti patikimos informacijos apie įvykusius atitinkamų transporto priemonių pirkimo-pardavimo sandorius, todėl remiantis Turto ir verslo vertinimo metodikos 61 str. yra naudojami analogiško ir panašaus turto pasiūlos sandoriai. Informacijos šaltiniai, kuriais buvo remtasi yra nurodomi prie kiekvienos transporto priemonės vertinimo. Kiekvienai transporto priemonei buvo surinkti 3 palyginamieji siūlymai parduoti.

Vidutinei turto rinkos vertei nustatyti pasirenkamos lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodas kaip realiausiai apsprendžiantis turto rinkos vertę. Vertinant transporto priemones lyginamuoju metodu buvo naudotasi laisvai disponuojama informacija viešojoje erdvėje apie siūlomų parduoti naudotų transporto priemonių kainas.

Atsižvelgiant į tai, kad visos vertinamos transporto priemonės objekto vertinimo datai yra tinkamos naudoti ir naudojama Bendrovės veikloje, turi galiojančią techninę apžiūrą, nustatant transporto priemonių rinkos vertę, lyginamieji siūlymai parduoti transporto priemones buvo atrinkti pagal vertinamų transporto priemonių technines charakteristikas, t.y. transporto priemonės modelį, pagaminimo metus, kuro tipą, galingumą ir pan. Mums pavyko rasti panašių transporto priemonių palyginimams, ridos ir gamybos metų pataisos koeficientai yra netaikomi, kadangi išanalizavus atrinktus palyginamuosius objektus nustatyta, jog tarp transporto priemonės kainos ir ridos (ar metų, taikant 1-2 metų skirtumą), nėra tiesioginės priklausomybės.

Lentelė Nr. 18. Transporto priemonės (reg. Nr. ENP 361) rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu 2022 m. rugpjūčio 31 dienai.

Vertinamas turtas:		LYGINAMIEJI OBJEKTAI		
		-	-	-
		Siūlymo parduoti kaina, EUR		
		2 800	2 995	3 100
		https://autoptius.lt/skelbimai/skoda-octavia-1-9-l-universalas-2008-dyzelinas-21827960.html	https://autoptius.lt/skelbimai/skoda-octavia-1-9-l-universalas-2006-dyzelinas-21093518.html	https://autoptius.lt/skelbimai/skoda-octavia-1-9-l-universalas-2007-dyzelinas-21857220.html
Registracijos Nr.	ENP361			
Objektas	Automobilis	Automobilis	Automobilis	Automobilis
Modelis, markė	Skoda Octavia Combi	Skoda Octavia Combi	Skoda Octavia Combi	Skoda Octavia Combi
Pirmosios registracijos data	2007	2008	2006	2006
Degalai	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas
Pavarų dėžė	Mechaninė	Mechaninė	Mechaninė	Mechaninė
Galia, kW	77	77	77	77
Variklio darbinis tūris, cm ³	1 896	1 896	1 896	1 896
Rida, km	321 482	357 306	338 100	355 345
Pataisos koeficientas dėl metų		0	0	0
Ridos skirtumas, km		35 824	16 618	33 863
Ridos skirtumas, %		11,14%	5,17%	10,53%
Korekcija dėl ridos skirtumo, %		+1,14 %	0%	+0,53%
Siūlymo parduoti pataisos koeficientas		-8%	-8%	-8%
Priimama objekto kaina, įvertinus pataisos koeficientus, EUR		2 605	2 755	2 867
Vidutinė rinkos vertė, EUR		2 742		
Priimama objekto rinkos vertė, EUR		2 700		

Lentelė Nr. 19. Transporto priemonės (reg. Nr. GZJ 464) rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu 2022 m. rugpjūčio 31 dienai.

Vertinamas turtas:		LYGINAMIEJI OBJEKTAI		
		-	-	-
		Siūlymo parduoti kaina, EUR		
		10 990	12 900	10 990
Registracijos Nr.	GZJ464	https://suchen.mobile.de/fahrzeuge/details.html?id=352720426&damageUnrepaired=NO_DAMAGE_UNREPAIRED&isSearchRequest=true&makeModelVariant1.makeld=22900&makeModelVariant1.modelId=15&maxFirstRegistrationDate=2013-12-31&maxMileage=110000&maxPowerAsArray=85&maxPowerAsArray=KW&minFirstRegistrationDate=2013-01-01&minMileage=90000&minPowerAsArray=80&minPowerAsArray=KW&pageNumber=1&scopeId=C&sortOption.sortBy=relevance&transmissions=MANUAL_GEAR&searchId=53670fef-c4bd-a241-236d-96cf2285f775&ref=srp	https://suchen.mobile.de/fahrzeuge/details.html?id=352977745&damageUnrepaired=NO_DAMAGE_UNREPAIRED&isSearchRequest=true&makeModelVariant1.makeld=22900&makeModelVariant1.modelId=15&maxFirstRegistrationDate=2013-12-31&maxMileage=110000&maxPowerAsArray=85&maxPowerAsArray=KW&minFirstRegistrationDate=2013-01-01&minMileage=90000&minPowerAsArray=80&minPowerAsArray=KW&pageNumber=1&scopeId=C&sortOption.sortBy=relevance&transmissions=MANUAL_GEAR&searchId=53670fef-c4bd-a241-236d-96cf2285f775&ref=srp	https://suchen.mobile.de/fahrzeuge/details.html?id=352150613&damageUnrepaired=NO_DAMAGE_UNREPAIRED&isSearchRequest=true&makeModelVariant1.makeld=22900&makeModelVariant1.modelId=15&maxFirstRegistrationDate=2013-12-31&maxMileage=110000&maxPowerAsArray=85&maxPowerAsArray=KW&minFirstRegistrationDate=2013-01-01&minMileage=90000&minPowerAsArray=80&minPowerAsArray=KW&pageNumber=1&scopeId=C&sortOption.sortBy=relevance&transmissions=MANUAL_GEAR&searchId=53670fef-c4bd-a241-236d-96cf2285f775&ref=srp
		Automobilis	Automobilis	Automobilis
Modelis, markė	Skoda Yeti Ambition	Skoda Yeti Ambition	Skoda Yeti Ambition	Skoda Yeti Ambition
Pirmosios registracijos data	2013	2013	2013	2013
Degalai	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas
Pavarų dėžė	Mechaninė	Mechaninė	Mechaninė	Mechaninė
Galia, kW	81	81	81	81
Variklio darbinis tūris, cm ³	1 968	1 968	1 968	1 968
Rida, km	100 399	110 000	90 000	104 200
Pataisos koeficientas dėl metų		0	0	0
Ridos skirtumas, km		9 601	10 399	3 801
Ridos skirtumas, %		9,56%	10%	3,79%
Korekcija dėl ridos skirtumo, %		0%	0%	0%
Pataisos koeficientas dėl rinkos skirtumo*, %		-39,19 %	-39,19 %	-39,19 %
Siūlymo parduoti pataisos koeficientas		-8%	-8%	-8%
Priimama objekto kaina, įvertinus pataisos koeficientus, EUR		6 148,38	7 216,93	6 148,38
Vidutinė rinkos vertė, EUR			6 505	
Priimama objekto rinkos vertė, EUR			6 500	

*Žr. priede Nr. 10.

Lentelė Nr. 20. Transporto priemonės (reg. Nr. KSO 394) rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu 2022 m. rugpjūčio 31 dienai.

Vertinamas turtas:		LYGINAMIEJI OBJEKTAI				
		-	-	-		
		Siūlymo parduoti kaina, EUR				
		24 470	23 480	23 490		
Registracijos Nr.	KSO 394	https://suchen.mobile.de/fahrzeuge/details.html?id=344446034&damageUnrepaired=NO_DAMAGE_UNREPAIRED&fuels=DIESEL&isSearchRequest=true&makeModelVariant1.makeld=22900&makeModelVariant1.modelld=10&maxFirstRegistrationDate=2018-12-31&maxMileage=44000&maxPowerAsArray=110&maxPowerAsArray=KW&minFirstRegistrationDate=2018-01-01&minMileage=42000&minPowerAsArray=110&minPowerAsArray=KW&pageNumber=1&scopeId=C&sortOption.sortBy=relevance&searchId=c2ba10d6-6dfe-d313-b2da-976dfc601dc&ref=srp	https://suchen.mobile.de/fahrzeuge/details.html?id=347313136&damageUnrepaired=NO_DAMAGE_UNREPAIRED&fuels=DIESEL&isSearchRequest=true&makeModelVariant1.makeld=22900&makeModelVariant1.modelld=10&maxFirstRegistrationDate=2018-12-31&maxMileage=44000&maxPowerAsArray=110&maxPowerAsArray=KW&minFirstRegistrationDate=2018-01-01&minMileage=42000&minPowerAsArray=110&minPowerAsArray=KW&pageNumber=1&scopeId=C&sortOption.sortBy=relevance&searchId=e1967c71-159d-37b2-695b-7e85e0525bdf&ref=srp	https://suchen.mobile.de/fahrzeuge/details.html?id=336315828&damageUnrepaired=NO_DAMAGE_UNREPAIRED&fuels=DIESEL&isSearchRequest=true&makeModelVariant1.makeld=22900&makeModelVariant1.modelld=10&maxFirstRegistrationDate=2018-12-31&maxMileage=44000&maxPowerAsArray=110&maxPowerAsArray=KW&minFirstRegistrationDate=2018-01-01&minMileage=42000&minPowerAsArray=110&minPowerAsArray=KW&pageNumber=1&scopeId=C&sortOption.sortBy=relevance&searchId=e1967c71-159d-37b2-695b-7e85e0525bdf&ref=srp		
		Objektas	Automobilis	Automobilis	Automobilis	
		Modelis, markė	Skoda Octavia Style	Skoda Octavia Style	Skoda Octavia Style	
		Pirmosios registracijos data	2018	2018	2018	
		Degalai	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas	
		Pavarų dėžė	Automatinė	Automatinė	Automatinė	
		Galia, kW	110	110	110	
		Variklio darbinis tūris, cm³	1 968	1 968	1 968	
		Rida, km	43 657	43 936	43 150	42 624
		Pataisos koeficientas dėl metų		0	0	0
Ridos skirtumas, km		279	-507	-1 033		
Ridos skirtumas, %		6,39%	-1,16%	-2,37%		
Korekcija dėl ridos skirtumo, %		0%	0%	0		
Pataisos koeficientas dėl rinkos skirtumo*, %		-32,44 %	-32,44 %	-32,44 %		
Siūlymo parduoti pataisos koeficientas		-8%	-8%	-8%		
Priimama objekto kaina, įvertinus pataisos koeficientus, EUR		15 209,38	14 594,04	14 600,27		
Vidutinė rinkos vertė, EUR		14 801,23				
Priimama objekto rinkos vertė, EUR		14 800				

*Žr. priede Nr. 10.

**Lentelė Nr. 21. Transporto priemonės (reg. Nr. KSV 093) rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu
2022 m. rugpjūčio 31 dienai.**

Vertinamos turtas:		LYGINAMIEJI OBJEKTAI				
		Siūlymo parduoti kaina, EUR				
		23 490	24 700	21 930		
		-		-		
Registracijos Nr.	KSV 093	https://suchen.mobile.de/fahrzeuge/details.html?id=352126595&damageUnrepaired=NO_DAMAGE_UNREPAIRED&fuels=DIESEL&isSearchRequest=true&makeModelVariant1.makeld=22900&makeModelVariant1.modelId=10&maxFirstRegistrationDate=2018-12-31&maxMileage=47000&maxPowerAsArray=110&maxPowerAsArray=110&minFirstRegistrationDate=2018-01-01&minMileage=44000&minPowerAsArray=110&minPowerAsArray=110&pageNumber=1&scopeId=C&sortOption.sortBy=relevance&transmissions=AUTOMATIC_GEAR&fnaI=prev&searchId=0ba499af-5eb5-2c5e-5a25-fc6ab766a2cc&ref=srp	https://suchen.mobile.de/fahrzeuge/details.html?id=338380038&damageUnrepaired=NO_DAMAGE_UNREPAIRED&fuels=DIESEL&isSearchRequest=true&makeModelVariant1.makeld=22900&makeModelVariant1.modelId=10&maxFirstRegistrationDate=2018-12-31&maxMileage=47000&maxPowerAsArray=110&maxPowerAsArray=110&minFirstRegistrationDate=2018-01-01&minMileage=44000&minPowerAsArray=110&minPowerAsArray=110&pageNumber=1&scopeId=C&sortOption.sortBy=relevance&transmissions=AUTOMATIC_GEAR&fnaI=next&searchId=0ba499af-5eb5-2c5e-5a25-fc6ab766a2cc&ref=srp	https://suchen.mobile.de/fahrzeuge/details.html?id=353526876&damageUnrepaired=NO_DAMAGE_UNREPAIRED&fuels=DIESEL&isSearchRequest=true&makeModelVariant1.makeld=22900&makeModelVariant1.modelId=10&maxFirstRegistrationDate=2018-12-31&maxMileage=47000&maxPowerAsArray=110&maxPowerAsArray=110&minFirstRegistrationDate=2018-01-01&minMileage=44000&minPowerAsArray=110&minPowerAsArray=110&pageNumber=1&scopeId=C&sortOption.sortBy=relevance&transmissions=AUTOMATIC_GEAR&fnaI=next&searchId=0ba499af-5eb5-2c5e-5a25-fc6ab766a2cc&ref=srp		
		Objektas	Automobilis	Automobilis	Automobilis	Automobilis
		Modelis, markė	Skoda Octavia Style	Skoda Octavia Style	Skoda Octavia Style	Skoda Octavia Style
		Pirmosios registracijos data	2018	2018	2018	2018
		Degalai	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas
		Pavarų dėžė	Automatinė	Automatinė	Automatinė	Automatinė
		Galia, kW	110	110	110	110
		Variklio darbinis tūris, cm³	1968	1968	1968	1968
Rida, km	46 015	45 100	44 000	46 500		
Pataisos koeficientas dėl metų		0	0	0		
Ridos skirtumas, km		915	-2 015	485		
Ridos skirtumas, %		1,99%	4,38%	1,05%		
Korekcija dėl ridos skirtumo, %		0%	0%	0		
Pataisos koeficientas dėl rinkos skirtumo*, %		-32,44 %	-32,44 %	-32,44 %		
Siūlymo parduoti pataisos koeficientas		-8%	-8%	-8%		
Priimama objekto kaina, įvertinus pataisos koeficientus, EUR		14 600,27	15 352,33	13 630,64		
Vidutinė rinkos vertė, EUR		14 527,75				
Priimama objekto rinkos vertė, EUR		14 500				

*Žr. priede Nr. 10.

Lentelė Nr. 21. Transporto priemonės (reg. Nr. 7090LE) rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu 2022 m. rugpjūčio 31 dienai.

Vertinamas turtas:		LYGINAMIEJI OBJEKTAI		
		Siūlymo parduoti kaina, EUR		
		12 800	14 600	18 900
Registracijos Nr.	7090LE			
		https://autoplius.lt/skelbimai/mtz-820-traktoriai-21087888.html	https://autoplius.lt/skelbimai/mtz-820-traktoriai-20143814.html	https://autoplius.lt/skelbimai/mtz-820-traktoriai-21883832.html
Objektas	Ratinis traktorius	Ratinis traktorius	Ratinis traktorius	Ratinis traktorius
Modelis, markė	MTZ (Belarus-820)	MTZ (Belarus-820)	MTZ (Belarus-820)	MTZ (Belarus-820)
Pirmosios registracijos data	2008	2007	2007	2007
Galia, kW	57,8	Nenurodyta	Nenurodyta	Nenurodyta
Didžiausia masė, kg	4500	1968	1968	1968
Motovalandos	663	Nenurodyta	8886	3000
Pataisos koeficientas dėl metų		0	0	0
Korekcija dėl motovalandų skirtumo, %		0%	0%	0%
Siūlymo parduoti pataisos koeficientas		-8%	-8%	-8%
Priimama objekto kaina, įvertinus pataisos koeficientus, EUR		11 776	13 432	17 388
Vidutinė rinkos vertė, EUR			14 199	
Priimama objekto rinkos vertė, EUR			14 200	

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 22) yra pateikiama Bendrovės transporto priemonių rinkos vertės nustatymo 2022 m. rugpjūčio 31 dienai suvestinė.

Lentelė Nr. 22. Bendrovės transporto priemonių rinkos vertės nustatymo 2022 m. rugpjūčio 31 dienai suvestinė.

Eil. Nr.	Markė, modelis, reg. Nr.	Rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 d.
1.	Skoda Octavia Combi ENP361	2 700
2.	Skoda Yeti Ambition GZJ464	6 500
3.	Skoda Octavia Style KSO394	14 800
4.	Skoda Octavia Style KSV093	14 500
5.	Ratinis traktorius MTZ (Belarus-820)	14 200*
Bendra transporto priemonių rinkos vertė 2022-08-31 dienai, EUR:		38 500

*Transporto priemonė Bendrovės balanse yra apskaitoma mašinų ir įrangos straipsnyje, todėl šioje lentelėje šios transporto priemonės vertė yra nepridedama prie nustatytos bendros transporto priemonių vertės. Šios transporto priemonės rinkos vertė yra pridedama prie nustatytos bendros mašinų ir įrangos rinkos vertės (žr. 23 lentelę).

Mašinų ir įrangos bei kitų įrenginių, prietaisų ir įrankių rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Remiantis tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleistu 2-uoju informaciniu dokumentu „Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą“: „išlaidų metodas taikomas, kai nėra turto rinkos sandorių dėl turto (jo projekto) specifikos ar buvimo vietos arba kai turtas nekuria pinigų srautų ar su turtu susiję pinigų srautai yra neatsiejami nuo verslo/veiklos, kuriam turtas naudojamas. Todėl išlaidų metodas paprastai taikomas kaip pagrindinis vertės nustatymo metodas, kai negali būti taikomas lyginamasis ar pajamų metodas“. Šiuo atveju

vertinamas turtas yra sudėtinė veiklos dalis ir jokių pajamų kaip atskiras turtinis vienetas nesukuria, todėl pajamų metodas nėra taikomas. Lyginamuoju metodu yra vertinamas turtas, kurį galima palyginti su analogišku turtu. Nėra viešo registro apie tokio turto rinkos sandorius, kuriame būtų pakankamas kiekis reikiamos informacijos ir mums nepavyko surinkti tinkamų palyginamųjų objektų lyginamojo metodo taikymui, todėl lyginamasis metodas nėra taikomas. Lietuvos Respublikos Finansų ministro patvirtintoje Turto ir verslo vertinimo metodikoje (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502) teigiama, kad išlaidų (kaštų) metodas yra taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ir pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant tokioms aplinkybėms kito ilgalaikio turto rinkos vertė bus nustatoma išlaidų (kaštų) metodu, o nustatyta atkuriamoji turto vertė bus laikoma turto rinkos verte. Kadangi viešojoje erdvėje nėra viešo registro apie vertinamo turto rinkos sandorius ir mums nepavyko surinkti tinkamų palyginamųjų objektų lyginamojo metodo taikymui vertinamo turto rinkos vertė nustatoma taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį (pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 68.1 str.).

Vertinamas turtas yra įsigytas įvairiais laikotarpiais. Rasti identiški naujų analogų rinkoje nepavyko, o panašias funkcijas atliekantis turtas skiriasi savo funkcionalumu, todėl jų prilyginimas vertinamiems objektams būtų klaidingas. Tuo remiantis vertinamo turto rinkos vertė nustatoma taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį (pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 68.1 str.). Bendrovė šį turtą yra įsigijusi iš rinkos dalyvių. Tikslios sąnaudos yra žinomos tik gamintojui ir informacija apie tikslius gamybos procesus ir patiriamas sąnaudas nėra viešai pateikiama ir laikoma komercine gamintojo paslaptimi. Mums nepavyko surinkti pilnos informacijos apie vertinamo turto gamybos sąnaudas. Atsižvelgiant į šiuos argumentus, kaip patikimiausia informacija turto rinkos vertės nustatymui, kaip turto sukūrimo sąnaudos, naudojami duomenys iš įmonės analitinės buhalterinės apskaitos (sukūrimo sąnaudos prilyginamos įsigijimo savikainai). Nustatant vertinamo turto nuvertėjimą, taikomas suskaidymo skaičiavimo modelis. Rinkos pokyčių skaičiavimo modelis nėra taikomas, nes nėra pakankamai oficialių vertinamo turto lyginamųjų sandorių rinkoje, todėl nėra pakankamai duomenų ir rinkos pokyčių skaičiavimo modelio taikymui. Atsargų numatomo naudojimo patikimai numatyti negalima, todėl gyvavimo amžiaus modelis nėra tinkamas. Suskaidymo modelis labiausiai tinka nustatant turto nuvertėjimą. Vertinamo turto apžiūros metu nustatyta, kad vertinamas turtas yra naudojamas pagal paskirtį, funkcinį ar ekonominių trūkumų nenustatyta.

Remiantis Turto ir verslo vertinimo metodikos (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502) 69 punktu, apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientai pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą. Dalies vertinamo turto rinkos vertė nustatoma taikant išlaidų (kaštų) metodą ir skaičiuojant turto sukūrimo sąnaudas, taikant turto sukūrimo skaičiavimo modelį. Didžioji dalis turto sukurta skirtingais laikotarpiais, todėl yra taikomi turto sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientai, remiantis Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiama oficialiais kainų indeksais. Mums nepavyko rasti konkretaus kainų indekso konkrečiai įmonės veiklai, todėl bus taikomas bendrasis šalies vartojimo kainų indeksas. Remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. rugpjūčio 29 d. nutarimu Nr. 1160 „Dėl ilgalaikio materialiojo turto indeksavimo“ valstybės įmonių, įstaigų ir organizacijų turtas buvo indeksuotas 1995 m. gruodžio 31 d. Atsižvelgiant į tai, turtas įsigytas iki 1996 m. jau buvo indeksuotas ir tokiame turtui pataisos koeficientai bus

taikomi tik nuo 1996 m. Vartotojų kainų indeksai ir vartotojų kainų indeksų pokyčių skaičiavimas pateikiamas lentelėje žemiau.

A, B, C, D, lentelės grafose – pateikiama vertinamo turto aprašomoji ir techninė informacija, bei vertinamo turto techninė/finansinė informacija remiantis įmonės apskaitos duomenimis. F, G lentelės grafose – pateikiamas sukūrimo sąnaudų pataisos koeficiento nustatymas. Atsižvelgiant į tai, kad sukūrimo sąnaudos skaičiuojamas remiantis praeities kainomis taikomas pataisos koeficientas. Remiantis turto ir verslo vertinimo metodikos 69 punktu pataisos koeficientas taikomas atsižvelgiant į bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą. Koeficiento skaičiavimas pateikiamas turto sukūrimo sąnaudų pataisos skyriuje. Atitinkamai pataisos koeficientas yra imamas iš skyriuje pateiktos lentelės atsižvelgiant į turto eksploatacijos pradžią. J lentelės grafoje – pateikiamas turto sukūrimo sąnaudų perskaičiavimas (įskaitant veiksmų seką) atsižvelgiant į pataisos koeficientą. H lentelės grafoje – pateikiamas laikotarpis, kiek iš viso mėnesių turtas buvo naudojamas (turto chronologinis amžius). I lentelės grafoje – pateikiamas laikotarpis, kiek laiko mėnesiais turtas dar numatomas naudoti nuo vertinimo datos (turtui, kuris naudojamas veikloje ir neketinamas nurašyti (išskyrus mašinas ir įrengimus), priimamas dar vienerių metų naudingo tarnavimo laikas, mašinoms ir įrengimams yra priimamas 15 metų faktinis (efektyvus) naudingo tarnavimo laikas (nuo eksploatacijos pradžios), o turtui, kuris vadovybės teigimu bus nurašytas 2022 m. spalio mėnesį priimamas 1 (vieno) mėnesio faktinis (efektyvus) naudingo tarnavimo laikotarpis nuo vertinimo datos, t.y. nuo 2022 m. rugpjūčio 31 d.). J lentelės grafoje – pateikiamas perskaičiuotas turto nuvertėjimas procentais. Perskaičiavimas atliekamas efektyvų amžių padalinant iš viso turto naudingo tarnavimo laiko, kuris gaunamas sudėjus. Jau patirtą efektyvų amžių mėnesiais ir likusį turto ekonominį amžių ir padauginus iš 100%. K lentelės grafoje – pateikiamas apskaičiuota turto rinkos vertė. Turto atkūrimo kaštai po pataisos koeficiento įvertinimo yra padauginami iš likusio turto fizinio nuvertėjimo, kuris yra gaunamas iš 100% nuvertėjimo (maksimalus galimas objekto nuvertėjimas) atėmus jau patirtą nuvertėjimą. Lentelės grafoje – pateikiama priimta rinkos vertė.

Mašinų ir įrangos bei kitų įrenginių, prietaisų ir įrankių rinkos vertės nustatymas yra pateikiamas priede Nr. 10. Sekančiose lentelėse (Lentelė Nr. 23, 24) yra pateikiamos įmonės mašinų ir įrangos bei kitų įrenginių, prietaisų ir įrankių rinkos verčių nustatymo 2022 m. rugpjūčio 31 dienai suvestinės.

Lentelė Nr. 23. Mašinų ir įrangos rinkos verčių nustatymo 2022 m. rugpjūčio 31 dienai suvestinė.

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimų seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	12-520	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val.	2008-12-04	4710,3	59,28%	7502,66	164	16	91,11%	666,90	667
2	12-521	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val.	2008-12-04	4710,3	59,28%	7502,66	164	16	91,11%	666,90	667
3	12-522	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val.	2008-12-04	4710,3	59,28%	7502,66	164	16	91,11%	666,90	667
4	12-523	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val.	2008-12-04	4710,3	59,28%	7502,66	164	16	91,11%	666,90	667
5	12-524	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val.	2008-12-04	4710,3	59,28%	7502,66	164	16	91,11%	666,90	667
6	12-526	SG6-ELK ištirp O2 matuoklis Metter TOLEDO, pilkas	2008-12-04	718,61	59,28%	1144,62	164	1	99,39%	6,94	7
7	12-529	Svarstyklės MS4 1500kg su spausdintuvu	2008-12-24	2360,4	59,28%	3759,69	164	16	91,11%	334,19	334
8	12-540	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	521,32	54,74%	806,71	160	1	99,38%	5,01	5
9	12-541	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	521,32	54,74%	806,71	160	1	99,38%	5,01	5
10	12-542	Maišyklė SR4610 0.75KW, juoda	2009-04-30	1013,67	54,74%	1568,6	160	1	99,38%	9,74	10
11	12-545	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	1149,5	54,74%	1778,79	160	1	99,38%	11,05	11
12	12-546	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	1149,5	54,74%	1778,79	160	1	99,38%	11,05	11
13	12-547	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	4392,05	54,74%	6796,46	160	20	88,89%	755,16	755

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimų seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
14	12-548	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	4392,05	54,74%	6796,46	160	20	88,89%	755,16	755
15	12-549	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	4392,05	54,74%	6796,46	160	20	88,89%	755,16	755
16	12-550	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	4392,05	54,74%	6796,46	160	20	88,89%	755,16	755
17	12-551	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	4392,05	54,74%	6796,46	160	20	88,89%	755,16	755
18	12-553	Rankinės gervės (kompl.- 2 vnt)	2009-04-30	517,32	54,74%	800,52	160	1	99,38%	4,97	5
19	12-554	Siurblys, mobilus, technol, membraninis	2009-04-30	5264,28	54,74%	8146,18	160	20	88,89%	905,13	905
20	12-555	Nuotekų paskirstymo talpa 1.8m3, pilka	2009-04-30	1875,17	54,74%	2901,72	160	20	88,89%	322,41	322
21	12-556	Nuotekų paskirstymo talpa b1.8m3, pilka	2009-04-30	1875,17	54,74%	2901,72	160	20	88,89%	322,41	322
22	12-557	Skirstomasis skydas JASS, metalinis, pilkas	2009-04-30	1160,25	54,74%	1795,42	160	1	99,38%	11,15	11
23	12-558	Skirstomasis skydas SS-1, metalinis, pilkas	2009-04-30	1499,44	54,74%	2320,3	160	20	88,89%	257,81	258
24	12-559	Skirstomasis skydas SS-3, metalinis, pilkas	2009-04-30	205,91	54,74%	318,63	160	1	99,38%	1,98	2
25	12--560	Skirstomasis skydas SS-4, pilkas, metalinis	2009-04-30	1331,86	54,74%	2060,98	160	20	88,89%	229,00	229
26	12-572	Panardinamas siurblys LSC 1.45	2009-06-16	318,58	55,52%	495,47	158	1	99,37%	3,12	3

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimų seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
27	12-578	Spinta šaldymo 3861 +2/+10C, stiklinės durys, pilka	2010-05-13	595,17	53,99%	916,48	147	1	99,32%	6,19	6
28	12-581	Vakuometras VO(-1-0kg/cm2)0,4kl	2010-05-28	81,09	53,99%	124,87	147	1	99,32%	0,84	1
29	12-617	Elektromagnetinis debitomatis OPTIFLUX, mėlynas	2012-07-05	755,33	43,15%	1081,26	121	59	67,22%	354,41	354
30	12-620	Siurblys DXM 50-11,1,1kW, našumas 12 m3/val.H=8 m	2012-10-22	385,19	42,11%	547,38	118	1	99,16%	4,60	5
31	12-654	Siurblys DXM 50-7kW, našumas 12 m3/val.H=8 m	2013-05-22	247,63	41,14%	349,51	111	1	99,11%	3,12	3
32	12-749	Nešiojamas matuoklis PH nuo 0-14PH,elektrinio laidumo(EC) iki 6 mS/cm,ištirpusių medž.TDS ir temperatūros	2017-06-06	199	36,20%	271,03	62	1	98,41%	4,30	4
33	12-799	Matuoklis DO/BOD	2019-04-02	619	29,55%	801,94	40	140	22,22%	623,73	624
34	12-527	Traktorius Belarus su krautuvu ir hidr el, raudonas	2008-12-04	22874,77	Rinkos vertės nustatymas yra pateikiamas lentelėje Nr. 21						14 200
VISO:											24 747

Lentelė Nr. 24. Kitų įrenginių, prietaisų ir įrankių rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu 2022 m. rugpjūčio 31 dienai.

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimų seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	12-302	Nepertraukiamo veikimo šaltinis APC Smart juodas, 1000VA	2003-01-17	392,72	104,18%	801,8687	235	1	99,58%	3,40	3
2	12-361	Komutatorius Allied Telesyn AT-8380GB, pilkas, 48lizdai	2003-08-01	1417,50	107,37%	2939,44	228	12	95,00%	146,97	147
3	12-440	Nepatraukiamo veikimo šaltinis Smart APC 1000VA, juodas	2006-03-23	280,93	93,78%	544,3766	197	1	99,49%	2,75	3
4	12-510	Kompiuteris Lenovo TC M57P USFF juodas, adm. Pata	2008-12-04	587,93	59,28%	936,467	164	12	93,18%	63,85	64
5	12-512	Spausdintuvas HP Laserjet, pilkas	2008-12-04	110,45	59,28%	175,927	164	1	99,39%	1,07	1
6	12-561	Spausdintuvas LAser Jet M1120, baltas	2009-04-17	99,77	54,74%	154,3886	160	1	99,38%	0,96	1
7	12-552	Automatizavimo įranga A.S.	2009-04-30	25 031,01	54,74%	38734,12	160	12	93,02%	2702,38	2702
8	12-584	Maršrutizatorius (Router) RVS 4000, pilkas, Cisco	2010-06-17	101,73	53,92%	156,5779	146	1	99,32%	1,07	1
9	12-630	mobilaus ryšio stotelė Matrix GFX-11,	2013-02-08	107,16	42,29%	152,4799	114	1	99,13%	1,33	1
10	12-631	mobilaus ryšio stotelė Matrix GFX-11,	2013-02-08	107,16	42,29%	152,4799	114	1	99,13%	1,33	1
11	12-633	Serveris DELL Power Edge T420 su Windows SVR ir Windows SVR User	2013-03-26	3356,70	41,84%	4761,293	113	12	90,40%	457,08	457
12	12-636	komutatorius Switch GS1910-48ZYXEL	2013-03-26	304,10	41,84%	431,349	113	12	90,40%	41,41	41
13	12-650	monitorius LED 24 BENQ GL2460	2013-03-26	115,56	41,84%	163,9155	113	1	99,12%	1,44	1
14	12-659	Kompiuteris ELLa Intel , proc. Corei3, juodas, C2D, su MS Windows7PRO	2013-06-18	350,44	41,48%	495,8083	110	12	90,16%	48,77	49
15	12-675	Kompiuteris Ella B Intel (procesorius intel 13) Core, su MS Windows 7 Pro	2013-09-30	408,36	41,36%	577,2647	107	12	89,92%	58,21	58

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataiso koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataiso koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimų seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
16	12-687	Nešiojamas kompiuteris Lenovo, procesorius i5-3230, 15,6", matte black	2014-02-04	738,53	42,06%	1049,167	102	12	89,47%	110,44	110
17	12-697	Monitorius LED 24 FULLHD 246V5LSB 1920x1080P 16:9	2014-03-20	98,14	41,56%	138,9311	101	1	99,02%	1,36	1
18	12-698	Monitorius LED 24 FULLHD 246V5LSB 1920x1080P 16:9	2014-03-20	98,14	41,56%	138,9311	101	1	99,02%	1,36	1
19	12-700	Monitorius LED 24 FULLHD 246V5LSB 1920x1080P 16:9	2014-03-20	98,14	41,56%	138,9311	101	1	99,02%	1,36	1
20	12-701	Monitorius LED 24 FULLHD 246V5LSB 1920x1080P 16:9	2014-03-20	98,14	41,56%	138,9311	101	1	99,02%	1,36	1
21	12-702	Monitorius LED 24 FULLHD 246V5LSB 1920x1080P 16:9	2014-03-20	98,14	41,56%	138,9311	101	1	99,02%	1,36	1
22	12-708	Spausdintuvas Laz. Epsosn AL-M200DN, pilkas,dvipusis	2014-04-25	89,49	41,14%	126,303	100	1	99,01%	1,25	1
23	12-713	Kompiuteris ELLA B AND FX-83530	2014-07-16	428,64	41,98%	608,5843	97	12	88,99%	67,00	67
24	12-715	Monitorius LQ LCD-LED GL2450, įstrižainė 24 "	2014-10-06	98,13	41,38%	138,7399	94	1	98,95%	1,46	1
25	12-718	Kompiuteris ELLA B Intel Core,procesorius i3-4160	2014-11-07	395,33	41,43%	559,1223	93	12	88,57%	63,90	64
26	12-719	Kompiuteris ELLA B Intel Core,procesorius i3-4160	2014-11-07	395,33	41,43%	559,1223	93	12	88,57%	63,90	64
27	12-721	Mobilus telefonas Nokia 301	2014-11-26	62,19	41,43%	87,95644	93	1	98,94%	0,94	1
28	12-744	Nepertraukiamo maitinimo šalt. Mustek Power Agent 1060	2016-08-11	71,00	42,69%	101,3133	72	12	85,71%	14,47	14
29	12-754	Mobilusis telefonas Sony Xperia XZ Premium G8141, juodas su dėklu	2017-10-30	507,11	35,13%	685,2352	58	12	82,86%	117,47	117
30	12-758	Mobilus telefonas LG H870 G6, balta su dėklu Telone	2017-10-30	374,61	35,13%	506,1938	58	12	82,86%	86,78	87
31	12-762	Nešiojamas kompiuteris Lenovo ThinkPad L580, i7-8550U	2018-03-28	975,00	34,05%	1306,973	53	12	81,54%	241,29	241

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataiso koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataiso koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimų seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
32	12-763	Nešiojamas kompiuteris Lenovo ThinkPad L480, i7-8550U,	2018-03-28	975,00	34,05%	1306,973	53	12	81,54%	241,29	241
33	12-770	Mobilus telefonas Samsung Galaxy S8 (G950) 64 GB	2018-07-24	409,92	33,37%	546,6909	49	12	80,33%	107,55	108
34	12-772	Mobilus telefonas Meizu 16TH 128Gb, juodas	2018-11-22	420,66	31,42%	552,829	45	12	78,95%	116,39	116
35	12-789	Bazinis blokas KX-NS500NE	2018-12-20	908,72	32,25%	1201,771	44	12	78,57%	257,52	258
36	12-795	Kompiuteris ELLA B Core i7-8700	2018-12-31	840,00	32,25%	1110,889	44	12	78,57%	238,05	238
37	12-798	Mobilus telefonas Sony J9110Xperia 1 4G++Black 128GB	2019-06-07	788,64	29,50%	1021,312	38	12	76,00%	245,11	245
38	12-801	Mob telefonas Xiaomi Mi9T Pro1	2019-11-30	304,62	29,16%	393,4607	33	15	68,75%	122,96	123
39	12-805	Nešiojamas kompiuteris Lenovo ThinkBook 15 Gray	2020-01-21	616,53	28,18%	790,2976	31	17	64,58%	279,90	280
40	12-808	Spausdintuvas lazerinis daug. HP LJ Pro M428dw MFP	2020-02-11	269,00	28,25%	344,9925	30	18	62,50%	129,37	129
41	12-819	Nešiojamas kompiuteris Lenovo ThinkPad 15 G2 AMD su garnatijos išplėtimu	2021-03-18	810,00	26,28%	1022,865	17	31	35,42%	660,60	661
42	12-820	Monitorius LED 27", IPS Philips 273V7QDAB	2021-03-18	119,00	26,28%	150,2727	17	31	35,42%	97,05	97
43	12-823	Monitorius LED 27", IPS Philips 273V7QDAB	2021-03-18	119,00	26,28%	150,2727	17	31	35,42%	97,05	97
44	12-828	Mobilus telefonas POCO F3 5G, 256 GB Dual Sim	2021-11-12	310,79	17,58%	365,4362	9	39	18,75%	296,92	297
45	12-92	Metalinė spinta kartotekai 2, pilka	1998-02-01	607,33	111,71%	1285,797	294	12	96,08%	50,42	50
46	12-111	Telefono aparatas Panasonic, šviesiai pilkas	1998-06-01	60,53	109,47%	126,7898	290	1	99,66%	0,44	1
47	12-117	Metalinė spinta, pilka	1998-06-01	297,44	109,47%	623,0359	290	1	99,66%	2,14	2
48	12-118	Metalinė spinta, pilka	1998-06-01	297,44	109,47%	623,0359	290	1	99,66%	2,14	2
49	12-122	Metalinė spinta, pilka	1998-06-01	298,02	109,47%	624,2508	290	1	99,66%	2,15	2

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimų seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
50	12-131	Klaipėdos baldai Stalas, šviesiai rudas, laminato plokštės, metalinės pilkos kojos	1998-07-01	115,56	108,98%	241,4942	289	1	99,66%	0,83	1
51	12-134	Klaipėdos baldai Stalčių blokas, smėlio sp, medinis	1998-07-01	119,90	108,98%	250,5638	289	1	99,66%	0,86	1
52	12-137	Klaipėdos baldai Stalčių blokas, šviesiai rudas, laminato plokštės	1998-07-01	119,90	108,98%	250,5638	289	1	99,66%	0,86	1
53	12-138	Klaipėdos baldai Stalčių blokas, šviesiai rudas, laminato plokštės	1998-07-01	120,19	108,98%	251,1698	289	1	99,66%	0,87	1
54	12-142	Klaipėdos baldai Jungtis, šviesiai rudas, laminato plokštės, metalinės pilkos kojos	1998-07-01	23,17	108,98%	48,42004	289	1	99,66%	0,17	1
55	12-166	Signalizacijos pultas metalinis, baltas	1998-07-01	774,44	108,98%	1618,404	289	1	99,66%	5,58	6
56	12-170	Telefonas šviesiai pilkas, Panasonic	1998-08-01	59,37	110,28%	124,8429	288	1	99,65%	0,43	1
57	12-194	Metalinė spinta, pilka	1998-11-01	297,44	109,96%	624,4966	285	1	99,65%	2,18	2
58	12-195	Metalinė spinta, pilka	1998-11-01	297,44	109,96%	624,4966	285	1	99,65%	2,18	2
59	12-196	Metalinė spinta, pilka	1998-11-01	297,73	109,96%	625,1055	285	1	99,65%	2,19	2
60	12-197	Metalinė spinta, pilka	1998-11-01	297,44	109,96%	624,4966	285	1	99,65%	2,18	2
61	12-199	Metalinė spinta, pilka	1998-11-01	297,73	109,96%	625,1055	285	1	99,65%	2,19	2
62	12-247	Radijobanginis siūstuvus metalinis, baltas	2000-02-01	392,72	106,10%	809,395	270	1	99,63%	2,99	2
63	12-252	Stalas 14692-2k, šviesiai rudas, laminato plokštės, metalinės pilkos kojos	2000-06-22	136,71	105,76%	281,2901	266	1	99,63%	1,05	1
64	12-304	Stalas su stalčių bloku, šviesiai ruda, medinė	2003-02-28	206,66	104,71%	423,0501	234	1	99,57%	1,80	2
65	12-305	Stalas su stalčių bloku, šviesiai ruda, laminato plokštės	2003-02-28	206,66	104,71%	423,0501	234	1	99,57%	1,80	2
66	12-306	Stalas su stalčių bloku, šviesiai rudas, laminato plokštės	2003-02-28	206,66	104,71%	423,0501	234	1	99,57%	1,80	2

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimų seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
67	12-307	Stalas su stalčių bloku, šviesiai rudas, laminato plokštės	2003-02-28	206,66	104,71%	423,0501	234	1	99,57%	1,80	2
68	12-308	Stalas su stalčių bloku šviesiai rudas, laminato plokštės	2003-02-28	206,66	104,71%	423,0501	234	1	99,57%	1,80	2
69	12-309	Stalas su stalčių bloku šviesiai rudas, laminato plokštės	2003-02-28	206,66	104,71%	423,0501	234	1	99,57%	1,80	2
70	12-314	Stelažas šviesiai rudas, laminato plokštės	2003-03-03	163,83	104,19%	334,5317	233	1	99,57%	1,43	1
71	12-315	Stelažas, šviesiai rudas, laminato plokštės	2003-03-03	163,83	104,19%	334,5317	233	1	99,57%	1,43	1
72	12-316	Stelažas šviesiai rudas, laminato plokštės	2003-03-03	163,83	104,19%	334,5317	233	1	99,57%	1,43	1
73	12-317	Stelažas, šviesiai rudas, laminato plokštės	2003-03-03	163,83	104,19%	334,5317	233	1	99,57%	1,43	1
74	12-330	Kartotekinė spintelė metalinė, K-4, pilka	2003-04-28	227,71	104,10%	464,7646	232	1	99,57%	1,99	2
75	12-332	Kartotekinė spintelė metalinė, K-4, pilka	2003-04-28	227,71	104,10%	464,7646	232	1	99,57%	1,99	2
76	12-333	Kartotekinė spintelė metalinė, K-4, pilka	2003-04-28	227,71	104,10%	464,7646	232	1	99,57%	1,99	2
77	12-337	Kartotekinė spintelė, metalinė, K-4, pilka	2003-04-28	227,71	104,10%	464,7646	232	1	99,57%	1,99	2
78	12-338	Kartotekinė spintelė, metalinė, K-4, pilka	2003-04-28	227,71	104,10%	464,7646	232	1	99,57%	1,99	2
79	12-348	Stalčių blokas, šviesiai rudas, laminato plokštės	2003-05-28	80,75	104,41%	165,062	231	1	99,57%	0,71	1
80	12-356	Stalčių blokas, šviesiai rudas, laminato plokštės, su ratukais	2003-05-30	80,75	104,41%	165,062	231	1	99,57%	0,71	1
81	12-394	Apsauginė signalizacija (išplėt.mod), plastikinis, pilkas	2004-08-15	295,41	102,91%	599,4127	216	1	99,54%	2,76	3
82	12-493	Kartotekų spinta 1285x415x630, pilka	2008-03-06	231,41	66,46%	385,1959	173	1	99,43%	2,21	2
83	12-532	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	73,01	54,62%	112,8862	161	1	99,38%	0,70	1

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataiso koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataiso koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimo seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
84	12-533	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	73,01	54,62%	112,8862	161	1	99,38%	0,70	1
85	12-534	Kopėčios al. 2-jų dalių VHR H 2x9, pilkos, aliuminės	2009-03-26	77,88	54,62%	120,4161	161	1	99,38%	0,74	1
86	12-535	Priešgaisrinis skydas, metalinis, pilkas	2009-03-30	118,05	54,62%	182,5259	161	1	99,38%	1,13	1
87	12-539	Iškaba "Nuotekų laboratorija", pilka	2009-04-16	78,20	54,74%	121,0102	160	1	99,38%	0,75	1
88	12-562	Virtuvės baldų komplektas (4 spintelės)	2009-04-17	544,19	54,74%	842,1042	160	12	93,02%	58,75	59
89	12-563	Stalas posėdžių, smėlio sp.	2009-04-17	164,76	54,74%	254,9571	160	12	93,02%	17,79	18
90	12-564	Saugi spinta, pilka, metalinė	2009-04-17	231,70	54,74%	358,5431	160	12	93,02%	25,01	25
91	12-565	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	150,39	54,99%	233,0885	159	12	92,98%	16,36	16
92	12-566	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	150,39	54,99%	233,0885	159	12	92,98%	16,36	16
93	12-568	Stalas smėlio sp.	2009-05-27	73,01	54,99%	113,1577	159	12	92,98%	7,94	8
94	12-569	Apsauginė -gaisrinė signalizacija	2009-05-27	11156,44	54,99%	17291,29	159	12	92,98%	1213,42	1213
95	12-570	Spinta rūbams X.0552s	2009-06-05	147,69	55,52%	229,6943	158	12	92,94%	16,21	16
96	12-571	Kartotekų spinta Szk 101 (gelsva1015)	2009-06-10	115,36	55,52%	179,4132	158	12	92,94%	12,66	13
97	12-586	Vėjapjovė HRS536C3SDEA pilka, raudonas gaubtas	2010-08-20	402,12	54,25%	620,2715	144	1	99,31%	4,28	4
98	12-626	Kėdė High Sit up,chromo bazė,BGO juodas gobelenas	2012-10-24	159,17	42,11%	226,1925	118	12	90,77%	20,88	21
99	12-627	Perforatorius BOSCH Professional su 6SDS ir grąžtais	2012-10-31	165,16	42,11%	234,7047	118	1	99,16%	1,97	2
100	12-673	Kėdė High Sit up,chromo bazė,BGO juodas tinklinis audinys	2013-09-30	155,58	41,36%	219,9306	107	12	89,92%	22,18	22
101	12-712	Gręžtuvas akumuliatorinis 6271DWPE 12V 2X 1,3AH	2014-07-14	71,57	41,98%	101,6153	97	1	98,98%	1,04	1
102	12-723	stalas medžio plokštės	2015-06-01	291,74	42,01%	414,3141	86	12	87,76%	50,73	51

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2022-08-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2022-08-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2022-08-31 d. (skaičiavimų seka)	Apskaičiuota rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR	Priimama (suapvalinta) rinkos vertė 2022-08-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
103	12-724	Stalčių blokas	2015-06-01	115,70	42,01%	164,3112	86	12	87,76%	20,12	20
104	12-725	Spintelė, medžio plokštės, smėlinė	2015-06-01	99,17	42,01%	140,8361	86	12	87,76%	17,25	17
105	12-726	Lentyna, medžio plokštė, smėlinė	2015-06-01	140,50	42,01%	199,5309	86	12	87,76%	24,43	24
106	12-730	Kėdė CHAIRMAN ,chromo spalvos metalinis rėmas oda	2016-02-27	342,31	43,36%	490,7522	78	12	86,67%	65,43	65
107	12-731	Kėdė CHAIRMAN ,chromo spalvos metalinis rėmas oda	2016-02-27	342,30	43,36%	490,7379	78	12	86,67%	65,43	65
108	12-782	Kėdė CONNECT HR BL	2018-12-11	128,10	32,25%	169,4106	44	28	61,11%	65,88	66
109	12-786	Kėdė ORUST HRU BL	2018-12-11	166,94	32,25%	220,7761	44	28	61,11%	85,86	86
110	12-810	Sandėliavimo lentyna GS701, 80x25x183 cm,7 lentynos	2020-06-30	77,68	28,21%	99,59537	26	46	36,11%	63,63	64
VISO:											9 204

4.2.2. Trumpalaikio turto rinkos vertės nustatymas

Bendrovės trumpalaikį turtą sudaro atsargos, sumokėti avansai, per vienerius metus gautinos sumos, trumpalaikės investicijos bei pinigai ir pinigų ekvivalentai.

Atsargų rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Šios atsargos, kaip atskiras turtinis vienetą pajamų nesukuria ir tarnauja kaip Bendrovės turto visumos dalis, todėl pajamų metodas nėra taikomas. Kadangi atsargos neturi viešai skelbiamų rinkos kainų lyginamojo metodo taikymui, jos yra vertinamos, taikant išlaidų (kaštų) metodą. Remiantis tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleistu 2-uoju informaciniu dokumentu „Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą“: „išlaidų metodas taikomas, kai nėra turto rinkos sandorių dėl turto (jo projekto) specifikos ar buvimo vietos arba kai turtas nekuria pinigų srautų ar su turtu susiję pinigų srautai yra neatsiejami nuo verslo/veiklos, kuriam/kuriai turtas naudojamas. Todėl išlaidų metodas paprastai taikomas kaip pagrindinis vertės nustatymo metodas, kai negali būti taikomas lyginamasis ar pajamų metodas“. Šiuo atveju vertinamas turtas pajamų, kaip atskiras turtinis vienetą nesukuria. Pinigų srautai, kurie galėtų būti siejami su šiuo turtu yra neatsiejami nuo Bendrovės veiklos ir atskirai trumpalaikis turtas negalėtų generuoti pinigų srautų, todėl pajamų metodas nėra taikomas. Įvertinus tai, kad nėra galimybės turtui pritaikyti, nei pajamų, nei lyginamojo metodo, nustatant turto rinkos vertę, yra taikomas išlaidų (kaštų) metodas. Trumpalaikiam turtui nėra numatyti jokie techninių specifikacijų bylų reikalavimai, todėl palyginti Bendrovės valdomą trumpalaikį turtą ir jo technines charakteristikas su rinkoje pateikiamu turtu nėra galimybės. Tuo remiantis vertinamo turto rinkos vertė nustatoma taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį (pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 68.1 str.). Nustatant vertinamo turto nuvertėjimą, atsargoms taikomas suskaidymo skaičiavimo modelis. Rinkos pokyčių skaičiavimo modelis nėra taikomas, nes nėra pakankamai oficialių vertinamo turto lyginamųjų sandorių rinkoje, todėl nėra pakankamai duomenų ir rinkos pokyčių skaičiavimo modelio taikymui. Trumpalaikio turto numatomo naudojimo patikimai numatyti negalima, todėl gyvavimo amžiaus modelis nėra tinkamas. Vertinamo turto apžiūros metu nustatyta, kad vertinamas turtas yra naudojamas pagal paskirtį, funkcinių ar ekonominių trūkumų nenustatyta.

Remiantis Ataskaitos 51-ajame puslapyje išdėstytais Vartotojų kainų indeksų panaudojimo principais, įvertinant laiko faktorių tarp 2022 m. birželio 30 d. (Bendrovės pateiktų finansinių ataskaitų datos) ir 2022 m. rugpjūčio 31 d. (akcijų rinkos vertės nustatymo datos), VKI skirtumas tarp 2022 m. birželio 30 d. ir 2022 m. rugpjūčio 31 d. apskaičiuojamas: $((142,9273-139,7608)/139,7608)*100\%=2,27\%$.

Nustatyta bendra atsargų rinkos vertė 2022 m. birželio 30 dienai – 682 EUR, rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai perskaičiuojama pagal vartotojų kainų indeksų pokytį tarp 2022 m. birželio 30 d. bei 2022 m. rugpjūčio 31 d., kuris sudarė 2,27 %: $682+2,27\%=697$ EUR.

Atsižvelgiant į tai, kad įmonė valdo tiek vertingą, tiek mažavertį turtą, apskaičiuojant turto vertę, apvalinama vienetų tikslumu, laikantis skaičių apvalinimo taisyklių (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridodamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs). Turtas, kurio apskaičiuota vertė nesiekia 1 EUR, nurodomas tikslia suma.

Sumokėtų avansų, per vienerius metus gautinų sumų, trumpalaikių investicijų bei pinigų ir pinigų ekvivalentų rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Remiantis tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleistu 2-uoju informaciniu dokumentu „Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą“: „išlaidų metodas taikomas, kai nėra turto rinkos sandorių dėl turto (jo projekto) specifikos ar buvimo vietos arba kai turtas nekuria pinigų srautų ar su turtu susiję pinigų srautai yra neatsiejami nuo verslo/veiklos, kuriam/kuriai turtas naudojamas. Todėl išlaidų metodas paprastai taikomas kaip pagrindinis vertės nustatymo metodas, kai negali būti taikomas lyginamasis ar pajamų metodas“. Šiuo atveju vertinamas turtas pajamų, kaip atskiras turtinis vienetas nesukuria. Pinigų srautai, kurie galėtų būti siejami su šiuo turtu yra neatsiejami nuo Bendrovės veiklos ir atskirai trumpalaikis turtas negalėtų generuoti pinigų srautų, todėl pajamų metodas nėra taikomas. Įvertinus tai, kad nėra galimybės turtui pritaikyti, nei pajamų, nei lyginamojo metodo, nustatant turto rinkos vertę, yra taikomas išlaidų (kaštų) metodas. Trumpalaikiam turtui nėra numatyti jokie techninių specifikacijų bylų reikalavimai, todėl palyginti Bendrovės valdomą trumpalaikį turtą ir jo technines charakteristikas su rinkoje pateikiamu turtu nėra galimybės. Tuo remiantis vertinamo turto rinkos vertė nustatoma taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį (pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 68.1 str.). Nustatant vertinamo turto nuvertėjimą, taikomas suskaidymo skaičiavimo modelis. Rinkos pokyčių skaičiavimo modelis nėra taikomas, nes nėra pakankamai oficialių vertinamo turto lyginamųjų sandorių rinkoje, todėl nėra pakankamai duomenų ir rinkos pokyčių skaičiavimo modelio taikymui. Trumpalaikio turto numatomo naudojimo patikimai numatyti negalima, todėl gyvavimo amžiaus modelis nėra tinkamas. Suskaidymo modelis labiausiai tinka nustatant turto nuvertėjimą. Vertinamo turto apžiūros metu nustatyta, kad vertinamas turtas yra naudojamas pagal paskirtį, funkcinį ar ekonominių trūkumų nenustatyta.

Remiantis Ataskaitos 51-ajame puslapyje išdėstytais Vartotojų kainų indeksų panaudojimo principais, įvertinant laiko faktorių tarp 2022 m. birželio 30 d. (Bendrovės pateiktų finansinių ataskaitų datos) ir 2022 m. rugpjūčio 31 d. (akcijų rinkos vertės nustatymo datos), VKI skirtumas tarp 2022 m. birželio 30 d. ir 2022 m. rugpjūčio 31 d. apskaičiuojamas: $((142,9273 - 139,7608) / 139,7608) * 100\% = 2,27\%$.

Nustatytos sumokėtų avansų (8 934 EUR), per vienerius metus gautinų sumų (48 819 EUR), trumpalaikių investicijų (245 913 EUR) bei pinigų ir pinigų ekvivalentų (270 583 EUR) rinkos vertės atitinka jų likutines vertes 2022 m. birželio 30 dienai, atitinkamai rinkos vertės 2022 m. rugpjūčio 31 dienai perskaičiuojamos pagal vartotojų kainų indeksų pokytį tarp 2022 m. birželio 30 d. bei 2022 m. rugpjūčio 31 d., kuris sudarė 2,27 %: sumokėtų avansų $(8\,934 + 2,27\% = 9\,137 \text{ EUR})$, per vienerius metus gautinų sumų $(48\,819 + 2,27\% = 49\,927 \text{ EUR})$, trumpalaikių investicijų $(245\,913 + 2,27\% = 251\,495 \text{ EUR})$ bei pinigų ir pinigų ekvivalentų $(270\,583 + 2,27\% = 276\,725 \text{ EUR})$. Priimama šių objektų rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai lygi šio turto perskaičiuotai balansinei vertei.

Taip pat 2022 m. rugpjūčio 31 dienai yra perskaičiuojamos ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos $(10\,011 + 2,27\% = 10\,238 \text{ EUR})$. Priimama šio turto rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai lygi šio turto perskaičiuotai balansinei vertei, t.y. 10 238 EUR.

4.2.3. Dotacijų bei įsipareigojimų rinkos vertės nustatymas

Dotacijų bei įsipareigojimo tikroji vertė parodo prievolių neįvykdymo rizikos poveikį. Prievolių neįvykdymo rizika, apima paties ūkio subjekto kredito riziką. Daroma prielaida, kad prievolių neįvykdymo rizika prieš perleidžiant įsipareigojimą ir jį perleidus yra tokia pati. Todėl gautos dotacijos bei mokėtinos sumos ir įsipareigojimai parodomi balansine verte. Bendrovės dotacijas (40 295 EUR) sudaro įmonės laboratorijai gautos dotacijos, kurių detalizacija pateikiama priede Nr. 6. Trumpalaikius įsipareigojimus (104 325 EUR) sudaro gauti avansai (19 644 EUR), skolos tiekėjams (3 098 EUR), su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (70 662 EUR), kitos mokėtinos sumos (10 921 EUR) bei (papildomai) sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos (22 EUR). Detalus įsipareigojimų aprašymas yra pateikiamas priede Nr. 7.

Remiantis Ataskaitos 51-ajame puslapyje išdėstytais Vartotojų kainų indeksų panaudojimo principais, įvertinant laiko faktorių tarp 2022 m. birželio 30 d. (Bendrovės pateiktų finansinių ataskaitų datos) ir 2022 m. rugpjūčio 31 d. (akcijų rinkos vertės nustatymo datos), VKI skirtumas tarp 2022 m. birželio 30 d. ir 2022 m. rugpjūčio 31 d. apskaičiuojamas: $((142,9273-139,7608)/139,7608)*100\%=2,27\%$.

Šių objektų rinkos vertė, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu, atitinka balansinę jų vertę 2022 m. birželio 30 dienai, atitinkamai objektų rinkos vertės 2022 m. rugpjūčio 31 dienai perskaičiuojamos pagal vartotojų kainų indeksų pokytį tarp 2022 m. birželio 30 d. bei 2022 m. rugpjūčio 31 d., kuris sudarė 2,27 %: dotacijų $(40\,295+2,27\% = 41\,210\text{ EUR})$, per vienerius metus mokėtinų sumų $(104\,325 + 2,27\% = 106\,693\text{ EUR})$, sukaupytų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų $(22+2,27\% = 22\text{ EUR})$. Priimama šių objektų rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai lygi šio turto perskaičiuotai balansinei vertei.

4.3. UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymo turto požiūrio metodų deriniu 2022 m. rugpjūčio 31 dienai suvestinė

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 25) yra pateikiama UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymo turto požiūrio metodų deriniu 2022 m. rugpjūčio 31 dienai suvestinė.

Lentelė Nr. 25. UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertės nustatymo turto požiūrio metodų deriniu 2022 m. rugpjūčio 31 dienai suvestinė.

Eil. Nr.	Balanso straipsnis	Pastabos	Pagal apskaitos duomenis	Rinkos vertės nustatymas
			2022.06.30	2022.08.31
			EUR	EUR
1.	ILGALAIKIS TURTAS		85 006	240 857
1.1.	Nematerialusis turtas		2 311	2 406
1.1.1.	Programinė įranga ir jos licencijos bei prekinis ženklas	Išlaidų (kaštų) metodas	2 311	2 406
1.2.	Materialusis turtas		82 695	238 451
1.2.1.	Pastatai ir statiniai	Pajamų metodas, išlaidų (kaštų) metodas	66 431	166 000
1.2.2.	Mašinos ir įranga	Išlaidų (kaštų) metodas	248	24 747

Eil. Nr.	Balanso straipsnis	Pastabos	Pagal apskaitos duomenis	Rinkos vertės nustatymas
			2022.06.30	2022.08.31
			EUR	EUR
1.2.3.	Transporto priemonės	Lyginamasis metodas	13 734	38 500
1.2.4.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	Išlaidų (kaštų) metodas	2 282	9204
2.	TRUMPALAIKIS TURTAS		574 931	587 981
2.1.	Atsargos	Išlaidų (kaštų) metodas	682	697
2.2.	Sumokėti avansai		8 934	9 137
2.3.	Per vienerius metus gautinos sumos		48 819	49 927
2.4.	Trumpalaikės investicijos		245 913	251495
2.5.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai		270 583	276 725
	Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos		10 011	10 238
	TURTO IŠ VISO		669 948	839 076
3.	DOTACIJOS	Išlaidų (kaštų) metodas	40 295	41 210
4.	ĮSIPAREIGOJIMAI		104 347	106 715
5.	GRYNOJO TURTO DALIES RINKOS VERTĖ, EUR		525 306	691 151

Priimama UAB Statybos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai yra 691 151 EUR (šeši šimtai devyniasdešimt vienas tūkstantis vienas šimtas penkiasdešimt vienas euras).

5. GALUTINĖ IŠVADA DĖL UAB STATYBOS PRODUKCIJOS SERTIFIKAVIMO CENTRO RINKOS 100 % PVA PAKETO VERTĖS

Vertinamas verslas/veikla (Objektas)	UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras 100 % PVA paketo rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai.
Vertinamo objekto savininkas	Vienintelis UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926 akcininkas yra Lietuvos Respublika.
Vertinimo užsakovas	Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, atstovaujama Aplinkos ministerijos kanclerės Sigitos Vasiljevaitės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017 m. birželio 20 d. įsakymo Nr. D1-522 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos viešųjų pirkimų organizavimo, Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos viešųjų pirkimų komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento patvirtinimo“ 7.2.1 papunkčiu suteiktus įgaliojimus.
Vertinimo tikslas	UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro akcijų nepriklausomas vertinimas (akcijų rinkos vertės nustatymas) reikalingas UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro akcijų investavimui Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu į Vilniaus Gedimino technikos universiteto savininko (valstybės) kapitalą (UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro akcijų rinkos vertė bus nurodyta Vyriausybės nutarime).
Vertinimo paskirtis (atvejis)	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas).
Objekto vertinimo metodas	Turto požiūrio metodų derinys.
Objekto vertinimo ataskaitos surašymo data	2022 m. spalio 28 d.
Vertintojo išvados	UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro 100 % PVA paketo rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai yra 691 151 EUR (šeši šimtai devyniasdešimt vienas tūkstantis vienas šimtas penkiasdešimt vienas euras).

Nustatyta suma atspindi vertinamo objekto rinkos vertę, jo būklę ir privalumus vertinimo dienos rinkos sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo objekto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų. Mes pareiškiame, kad su vertinamu objektu ir vertinimą užsakovu nesame susiję jokiais reikšmingais ryšiais, neturime vertinamo objekto 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 objekto rinkos vertės parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl objekto 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.

APŽIŪROS AKTAS

APŽIŪROS AKTAS

2022 m. spalio mėn. 21 d. Nr. 3033

Maišiagala

1. Vertinamo objekto buvimo vieta: UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926, buveinės adresas yra Linkmenų g. 28, LT-08217 Vilnius, Bendrovės nekilnojamasis turtas (nuotekų valymo įrenginių laboratorija) yra Maišiagaloje, Kiemelių g. 36.
2. Apžiūros aplinkybės: Remiantis 2012 m. balandžio 27 d. LR Finansų ministro įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos 31.2., 31.3. p.p., verslo apžiūros metu yra surenkama vertinamo verslo egzistavimo patvirtinimo dokumentai ar jų kopijos, surenkama informacija apie įstatinio kapitalo dydį, nominaliąją akcijų vertę, akcijų skaičių, akcininkų skaičių, vertinamą akcijų paketą ir vertinamo akcijų paketo akcijų savininkus. Vertintojas daro prielaidą, jog verslo vertinimo apžiūros metu nėra nuslepamos vertinamo objekto aplinkybės, turinčios įtakos nustatomi verslo rinkos vertei;
3. Apžiūros data: 2022 m. spalio mėn. 21 d.
4. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 10 val.
5. Vertinamas objektas: UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centras 100 % PVA paketo rinkos vertė 2022 m. rugpjūčio 31 dienai.
6. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste: vertinamo turto/verslo kiekybiniai ir kokybiniai parametrai yra nurodyti vertinimo ataskaitoje arba jos prieduose.
7. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: vertinamo turto/verslo kiekybiniai ir kokybiniai parametrai yra nurodyti vertinimo ataskaitoje arba jos prieduose.
8. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti):

Taip



Ne



9. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys):

Laboratorijos vadovas, Inga Čekavičienė

[Signature]

Verslo vertintojo asistentė Inga Čekavičienė

[Signature]

6. PRIEDŲ SĄRAŠAS

1. UAB Statybos sertifikavimo centras įstatai (10 lapų);
 2. UAB Statybos sertifikavimo centras finansinės ataskaitos 2022-06-30 dienai (13 lapų);
 3. UAB Statybos sertifikavimo centras didžioji knyga 2022-06-30 dienai (4 lapai);
 4. UAB Statybos sertifikavimo centras ilgalaikio turto sąrašas (5 lapai);
 5. UAB Statybos sertifikavimo centras trumpalaikio turto sąrašai (8 lapai);
 6. UAB Statybos sertifikavimo centras dotacijų detalizacija (1 lapas);
 7. UAB Statybos sertifikavimo centras įsipareigojimų detalizacija (7 lapai);
 8. Įmonei priklausančio nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai (8 lapai);
 9. Įmonei priklausančių transporto priemonių registracijos dokumentai (6 lapai);
 10. Įmonės ilgalaikio ir trumpalaikio turto rinkos vertės nustatymo skaičiuoklė (MS Excel formate);
 11. Vertinamo turto fotografijos (El. laikmena);
 12. Turto ir verslo vertintojo kvalifikacijų pažymėjimų kopijos (3 lapai).
-