



Auditas ir konsultacijos

**VIEŠOSIOS ĮSTAIGOS „FIZIKOS INSTITUTO MOKSLO IR
TECHNOLOGIJŲ PARKO“ 100 % ĮNAŠŲ (ŠIUOS ĮNAŠUS
VALDANČIO SAVININKO TURTINIŲ IR NETURTINIŲ TEISIŲ)
VERTINIMO ATASKAITA
NR. 5/2952(VIL):21**

Vilnius 2021

TURINYS

1. ĮVADINĖ 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.....	25
3.1. Vertinamo turto rinkos konjunktūra (aplinkos charakteristika)	25
3.1.1. Lietuvos makroekonomikos apžvalga.....	25
3.1.2. Rinkos konjunktūra.....	28
3.2. Vertinamo turto charakteristika, verslo ūkinės – finansinės veiklos analizė.....	30
3. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymo pagrindimas.....	47
4. 1. Rinkos vertės skaičiavimo metodo parinkimas.....	47
4.2. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymas turto požiūrio metodų deriniu	49
4.2.1. Ilgalaikio turto rinkos vertės nustatymas.....	49
4.2.2. Trumpalaikio turto rinkos vertės nustatymas.....	107
4.2.3. Finansavimo sumų bei įsipareigojimų rinkos vertės nustatymas.....	107
4.3. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymo turto požiūrio metodų deriniu 2020 m. gruodžio 31 dienai suvestinė	109
4. GALUTINĖ IŠVADA DĖL VIEŠOSIOS ĮSTAIGOS „FIZIKOS INSTITUTO MOKSLO IR TECHNOLOGIJŲ PARKO“ 100 % ĮNAŠŲ (ŠIUOS ĮNAŠUS VALDANČIO SAVININKO TURTINIŲ IR NETURTINIŲ TEISIŲ) RINKOS VERTĖS.....	111
5. APŽIŪROS AKTAS.....	112
6. PRIEDŲ SĄRAŠAS.....	113

1. ĮVADINĖ DALIS

Pagal 2021 m. vasario 18 d. sutartį Nr. SUT-21, kurią pasirašė Auditas ir konsultacijos, UAB ir Valstybinis mokslinių tyrimų institutas Fizinių ir technologijos mokslų centras, ir sutarties 1 priede pateikiamą techninę specifikaciją, buvo atliktas Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymas 2020 m. gruodžio 31 dienai. Taip pat 2021 m. vasario 18 d. buvo pasirašyta Techninė užduotis dėl Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) vertinimo, pagal 2021 m. vasario 18 d. Paslaugų pirkimo-pardavimo sutartį Nr. SUT-21. Sutartyje, jos prieduose bei Techninėje užduotyje yra pateikiama reikšminga informacija, kurią reikia perskaityti, norint teisingai suprasti atliktą darbą ir šią vertinimo ataskaitą.

Vertinamas verslas/veikla (Vertinamas objektas): Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymas 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Vertinamo objekto buvimo vieta: Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“, juridinio asmens kodas 122896754, buveinės adresas yra Savanorių pr. 235, LT-02300 Vilnius.

Vertinamo objekto savininkas: Vienintelis Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“, juridinio asmens kodas 122896754, dalininkas (savininkas) yra Lietuvos Respublika.

Objekto identifikavimo duomenys:

Vertinimui pateiktos finansinės ataskaitos:	Dalininkų kapitalas	Pagrindiniai duomenys pagal finansines ataskaitas 2020 m. gruodžio 31 dienai:
Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ 2016-2020 m. finansinės ataskaitos.	Dalininkų kapitalas – 131 777,11 EUR;	Grynasis perviršis – 10,7 tūkst. EUR; Turtas – 2 935 tūkst. EUR; Įsipareigojimai – 977 tūkst. EUR.

Vertinimo užsakovas: Viešoji įstaiga Valstybinis mokslinių tyrimų institutas Fizinių ir technologijos mokslų centras, buveinės adresas Savanorių pr. 231, LT-02300 Vilnius, juridinio asmens kodas 302496128, atstovaujamas direktoriaus Gintaro Valušio, veikiančio pagal įstaigos įstatus.

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

Vertinimą atliekanti įmonė: Auditas ir konsultacijos UAB, pagal LR įstatymus įsteigta ir veikianti įmonė, juridinio asmens kodas 182703836, kurios registruota buveinė yra Žygimantų g. 5A-3, LT-01102, Vilnius, duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos įrašyta išorės

turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teise verstis asmenų sąrašė (pažymėjimo numeris Nr. 000010), internetinės svetainės adresas: www.avnt.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; Aldona Kabokienė, turto ir verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimų numeriai: A000035, A000036, A000367; 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: nuosavybės teisės perleidimo.

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 2021 m. vasario 18 d. Techninėje užduotyje, sudarytoje tarp Auditas ir konsultacijos, UAB ir Valstybinio mokslinių tyrimų instituto Fizinių ir technologijos mokslų centro.

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 2021 m. kovo 30 d. Finansinę informaciją vertintojo asistentas apžiūrėjo nuo 2021 m. vasario 19 d. iki 2021 m. balandžio 12 d. Vadovaujantis Sutarties ir Techninės užduoties sąlygomis, verslo/veiklos rinkos vertė nustatyta 2020 m. gruodžio 31 dienai. Vertinamo objekto rinkos vertė nustatyta, atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo objekto ir jo sudedamųjų dalių apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos, rinkos konjunktūra bei įstaigos 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: 2020 m. gruodžio 31 d.

Vertinimo ataskaitos surašymo data: 2021 m. balandžio 21 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 atskiro turto geriausias naudojimas gali skirtis nuo jo, kaip dalies visoje turto grupėje geriausio naudojimo, kai turi būti nustatyta turto svarba visos turto grupės vertėje.⁶
- **Investicinė vertė** – turto vertė savininkui ar būsimam savininkui, siekiančiam individualių investavimo arba kitų veiklos tikslų.⁷

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.

⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

- **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/įstaigos finansinių ataskaitų rinkinys** – finansinių ataskaitų rinkinys, kuriame pateikiami finansiniai duomenys apie įmonės/įstaigos finansinę būklę, veiklos rezultatus, pinigų srautus.⁹ Bendras finansinių ataskaitų tikslas yra suteikti finansinės informacijos vartotojams naudingą informaciją, padedančią priimti ekonominius sprendimus įmonės/įstaigos atžvilgiu. Norint pasiekti šį tikslą, įmonės/įstaigos 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
- **Perspektyvinė finansinė informacija** – numatomi finansiniai duomenys pinigų srautams diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu apskaičiuoti.¹⁵

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)

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

- **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 teisių 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 apsieikti 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
- **Užsakovas** – žodis užsakovas apibūdina asmenį, asmenis ar verslo subjektą, kuriam atliekamas vertinimas.²⁶

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.)

²⁶ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

- **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.
- **Viešoji įstaiga** – tai pagal šį ir kitus įstatymus įsteigtas pelno nesiekiantis ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo, kurio tikslas – tenkinti viešuosius interesus vykdant švietimo, mokymo ir mokslinę, kultūrinę, sveikatos priežiūros, aplinkos apsaugos, sporto plėtojimo, socialinės ar teisinės pagalbos teikimo, taip pat kitokią visuomenei naudingą veiklą.³¹ Atsižvelgiant į tai, jog viešosios įstaigos tikslas yra nesietinas su pelno uždirbimu, sąvoka „verslas“ šioje ataskaitoje yra suprantama, kaip viešosios įstaigos vykdoma veikla.
- **Turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgalios atlikti turto arba verslo vertinimą ir turto arba verslo vertinimo įmonių valstybinę priežiūrą įstaigai fiziniam asmeniui išduotas dokumentas, kuriuo patvirtinama jo, kaip tam tikros srities turto arba verslo vertintojo, kvalifikacija³².

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

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 LT Viešųjų įstaigų įstatymas, 1996 m. liepos 3 d. Nr. I-1428.

³² LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII-1202.

standartuose, Europos vertinimo standartuose, Tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleistuose techniniuose dokumentuose ir kt. vertinimo sąvokas apibrėžiančiuose teisės aktuose bei dokumentuose.

2.2. Ataskaitoje naudojami sutrumpinimai

- **Įstaiga** – Viešoji įstaiga „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“;
- **EBT** – Pelnas prieš mokesčius;
- **EBIT** – Pelnas prieš mokesčius bei palūkanas;
- **EBITDA** – Pelnas prieš mokesčius, palūkanas, nusidėvėjimą bei amortizaciją;
- **EVS** – Europos vertinimo standartai;
- **Užsakovas** – Valstybinis mokslinių tyrimų institutas Fizinių ir technologijos mokslų centras;
- **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 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 biudžetinių įstaigų įstatymas (Valstybės žinios, 1995-12-22, Nr. 104-2322);
- 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 Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Valstybės žinios, 1999, Nr. 52 – 1672. Nauja redakcija – įstatymas Nr. XI-1497, priimtas 2011-06-22, įsigaliojantis 2012-05-01);
- Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 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 - 2020 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, preliminarias finansines ataskaitas, kitus finansinius duomenis, prognozuojamą informaciją. Turto ir įsipareigojimų registrus apskaitoje, kitus aktualius dokumentus. Ataskaitos atlikimo metu taip pat buvo komunikuojama su Įstaigos 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.³³

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

³³ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 (101, 103 TVS)

neapibrėžtumai ar kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje yra pateikiamos visos 103-iajame Tarptautiniame vertinimo standarte „Vertinimo ataskaita“³⁴ apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.

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

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

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

Turto/verslo rinkos vertė nustatyta darant šias prielaidas:

- Mes neturėjome galimybių ištirti turto/verslo savininko nuosavybės teisių ar šių teisių apsunkinimo. Mums nebuvo pateikta informacija apie turto/verslo naudojimo, valdymo, 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 kitokiu 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 įstaigos atsakomybė. Mes suprantame, kad įstaiga 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,

³⁴ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 (103 TVS)

kuriomis bus siekiama padidinti verslo vertę ir kad nėra jokių abejonų, 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 nustatyti turto rinkos vertei;
- Tuo atveju, kai yra vertinamas nekilnojamas turtas, šis turtas yra pastatytas, užimamas ir eksploatuojamas, pagal visus įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant zoniškumą, žemės paskirtį, priešgaisrinės apsaugos, sveikatos apsaugos, gamtos apsaugos bei visų kitų institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo nekilnojamojo turto atžvilgiu, taikomus norminius reikalavimus, reglamentus, nuostatus ir kodeksus.
- Įstatymų, norminių reikalavimų, reglamentų, nuostatų ar kodeksų pažeidimai gali turėti įtakos turto/verslo kainai, kuri gali būti sumokėta už vertinamą turtą atviroje rinkoje, įvertinus rinkos konjunktūrą, įskaitant ekonomines, socialines ir politines aplinkybes, oficialią turto vertinimo datą.
- Nustatytos turto/verslo vertės negalima naudoti kaip šio turto/verslo vertės koku nors kitu laiku, nepasikonsultavus su šios vertinimo ataskaitos autoriumi.
- Ataskaitoje pateikta informacija negali būti laikoma kaip įmonės/įstaigos atliktų operacijų patvirtinimas ir įmonės/įstaigos 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, įstaigos 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 įstaiga 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 negalioja 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, ji negali būti naudojama ar taikoma jokių kitų tikslų, ji negali būti atskleista ar aptariama 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.
- Pasaulio sveikatos organizacija (PSO) 2020-03-11 dieną paskelbė pasaulinę koronaviruso (COVID-19) pandemiją, kuri paveikė ir ateityje gali toliau paveikti finansų rinkas. Lietuvos Respublikos Vyriausybė nuo 2020-03-16 dienos iki 2020-06-16 dienos bei nuo 2020 m. lapkričio 4 d. paskelbė karantiną visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, tai irgi paveikė ir ateityje galimai paveiks ekonominę situaciją Lietuvos Respublikoje. Dėl šios priežasties vertintojas pažymi, kad vertinimo dieną yra susidūrę su precedento neturinčiomis aplinkybėmis, tad šioje vertinimo ataskaitoje gali kilti vertės neapibrėžtumas, kadangi vertinimo ataskaita yra paremta istoriniais duomenimis (praeityje įvykusiais rinkos sandoriais) ir rinkos konjunktūra galiojusia iki 2020-03-16 dienos. Kadangi vertinimo neapibrėžtumą vertinimo dienai nusakyti nėra įmanoma, o taip pat atsižvelgiant į nenusipėjimą „COVID-19“ poveikį ekonominei situacijai ateityje, esant poreikiui rekomenduojame atlikti naują šio turto/verslo vertinimą, kai ekonominė ir rinkos situacija taps labiau apibrėžta.

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 2021 m. vasario 18 d. Paslaugų pirkimo-pardavimo sutartyje Nr. SUT-21, jos prieduose bei 2021 m. vasario 18 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 pradedant vertinimą, todėl gali atsirasti būtinumas keisti darbo apimtį jau pradėjus vertinimą, pvz., gali būti gauta papildomos informacijos arba atsirasti aplinkybių, kurias reikės papildomai nagrinėti ir įvertinti. Taigi, nors darbo apimtis nustatoma prieš pradedant vertinimą, ji gali būti keičiama per visą vertinimo procesą. Kai darbo apimtis keičiama atliekant vertinimą, bet kokie atlikti pakeitimai yra perduodami užsakovui prieš užbaigiant užduotį ir pateikiant vertinimo ataskaitą.

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

- 2021 m. vasario 18 d. kartu su Užsakovu pasirašytoje Techninėje užduotyje mes paprašėme vertinimui atlikti reikiamų vertinamo objekto individualių požymių bei reikalingų dokumentų ir peržiūrėjome Įstaigos atstovų pateiktus dokumentus. Šie dokumentai apima finansinę ir vadybinę Įstaigos informaciją, apibrėžiančią 5 metų laikotarpį iki verslo vertinimo datos bei verslo vertinimo datai.
- Buvo peržiūrėta pateikta Įstaigai priklausančio finansinio turto (dukterinių bendrovių) perspektyvinė finansinė informacija, ji buvo aptarta su Įstaigos vadovybe, priimtas profesinis sprendimas dėl perspektyvinės finansinės informacijos tinkamumo verslo vertinimo tikslui.
- Remiantis pasirinkta išanalizuota retrospektyvine ir perspektyvine finansine informacija bei apskaičiuota diskonto norma, 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 (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.³⁵ 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 alternatyvų fiziškai įmanomas ir teisėtai tikėtinas panaudojimas, sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Įstaiga yra pelno nesiekianti organizacija, veikianti fizinių ir technologijos mokslų, inovacijų, žinių visuomenės, mokslinių tyrimų, mokslo, studijų ir verslo bendradarbiavimo srityse. Vertintojo nuomone, atsižvelgiant į įstaigos veiklos istoriją, valdomą turtą, tikslus, turimą personalą ir jo kvalifikaciją, verslo buvimo vietą bei kitus individualius požymius, esama įstaigos veikla yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Alternatyvus panaudojimas gali būti tikslingas keičiantis įstaigos veiklos sferai ir strategijai.

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

Rinkos požiūris. Rinkos požiūriu vertė nustatoma lyginant vertinamą turtą su tapačiu ar lygintinu (tai yra panašiu) turtu, kurio kaina yra žinoma.³⁶ 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.³⁷ 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.

³⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

³⁶ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

³⁷ LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012-04-27)

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

Vertės skaičiavimai lyginamosios vertės metodu vykdomi dviem etapais:

- Objekto – analogo suradimas;
- Analogo vertės korekcija.

Korekcija gali būti:

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

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

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

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

kurių pajamų, pinigų srautų ar išlaidų sutaupymą turint nuosavybės teises į turtą, vertę.³⁸ 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 vertę³⁹.

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, nesa- pakankamam turto panaudojimo ir valdymo efektyvumui, įmonės vykdomo verslo sukuriama vertė yra mažesnė už jos materialaus turto dalių verčių sumą.

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

Svarbiausi dabartinės vertės priklausomybės faktoriai:

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

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

$$AV = DV + TV \text{ (3 formulė)}$$

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

³⁸ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

³⁹ LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012-04-27)

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

AV – Turto rinkos vertė

DV – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė

TV – tęstinumo vertės dabartinė vertė

LPS₁, ..., 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/įstaigos trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų (apyvartinio kapitalo) pokyčius. Laisvasis pinigų srautas yra apskaičiuojamas pagal formulę:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

LPS – Prognozuojamas laisvasis pinigų srautas;

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

I – Investicijos;

APK – Apyvartinio kapitalo pokytis;

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

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

Praktikoje yra naudojamas ne vienas metodas apskaičiuoti diskonto normą. Nebaigtinis bendrų metodų sąrašas, pateikiamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose yra: kapitalo įkainojimo modelio (angl. „Capital Asset Pricing Model“; CAPM); vidutinės 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 skolinto, tiek nuosavo (šis modelis bus taikomas jeigu vertė bus nustatinėjama diskontuotų pinigų srautų metodu).

$$d = WACC; \text{ (8 formulė)}$$

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

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

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

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

R_d – skolinto kapitalo sąnaudos;
 W_d – skolinto kapitalo dalis visame įdarbintame kapitale;
 t – efektyvi pelno mokesčio norma;
 R_e – reikalaujama akcininkų nuosavybės grąža;
 W_e – nuosavo kapitalo dalis visame įdarbintame kapitale;
 D – skolinto kapitalo vertė;
 E – nuosavo kapitalo vertė.

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

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

R_e – reikalaujama nuosavo kapitalo grąža;
 R_f – nerizikinga palūkanų norma;
 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 grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Vertinamo turto naudojimo vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos). Vertinamo turto naudojimo vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama pagal formulę:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – naudojimo vertė;

GP – grynosios metinės pajamos;

R – kapitalizavimo normos rodiklis.

Remiantis šia formule, grynosios metinės pajamos yra apskaičiuojamos:

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

Kapitalizacijos norma r apskaičiuojama pagal šią formulę:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

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

y_i – i -asis pataisymas/priedas.

Išlaidų požiūris. ⁴⁰ 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 (kaštų) metodas⁴¹ – 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“.

⁴⁰ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

⁴¹ LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012-04-27)

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:

$$AV=AK-NV+\dot{Z}V \text{ (16 formulė)}$$

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) požįriu 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 apibręžtam Turto požįrio metodų deriniui. Pagal LR Turto ir verslo vertinimo metodiką, vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- Vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu;
- Vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu.

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

Vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis. Turto pakeitimo išlaidos yra naujo modernaus tapataus turto sukūrimo ar įsigijimo išlaidos vertės nustatymo dieną. Skaičiuojant turto pakeitimo išlaidas pirmiausia būtina nustatyti modernų panašaus naudingumo turtą, kurį tikėtinas pirkėjas laikytų vertinamo turto alternatyva. Norint tai padaryti, būtina suprasti tokio turto naudingumą ar funkcionalumą. Išlaidų metodo esmę sudaro tai, kad svarstydamas, kiek galėtų būti mokama už turtą, pirkėjas atsižvelgtų į alternatyvaus tokio pat naudingumo turto pirkimo ar sukūrimo išlaidas. Turtas, išskyrus naują arba nesenai 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 apsvarstyti naudoti panašiausio galimo atitikmens sukūrimo išlaidas. Turto sukūrimo išlaidos apima visas išlaidas, kurias patiria tipinis rinkos dalyvis siekdamas sukurti panašaus naudingumo turtą. Šios išlaidos skirsis priklausomai nuo vertinimo pagrindo ir bet kokių su vertinimu susijusių prielaidų.

Vertinamo turto nuvertėjimas nustatomas vienu iš žemiau nurodytų modelių:

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

Suskaidymo skaičiavimo modelis:

Šio modelio esmė, kad turtas vertę praranda trimis aspektais: fiziniu, funkcinio ir ekonominio.

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

Bendra nuvertėjimo suma nustatoma pagal formulę:

$$NV=FN-TN+EN \text{ (17 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – vertinamo objekto nuvertėjimas;

FN – fizinis nusidėvėjimas (nuvertėjimas);

TN – funkcinis nusidėvėjimas (nuvertėjimas);

EN – ekonominis nusidėvėjimas (nuvertėjimas).

Gyvavimo amžiaus modelis:

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

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

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

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – nusidėvėjimo vertė;

$E_f A$ – efektyvus amžius;

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

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

$$NV=AV-PK \text{ (19 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – vertinamo objekto nuvertėjimas (nusidėvėjimas);

AV – lyginamojo objekto atkuriamoji vertė;

PK – lyginamojo objekto pardavimo kaina.

Šis modelis yra taikomas itin retai, nes yra sudėtinga surasti tapatų palyginamą objektą, kuris būtų parduotas rinkoje. Skirtingais požūriais ir metodais nustatyta turto vertė ekonomikos sąlygomis yra gana skirtinga. Tokią

verčių „įvairovę“ numato Tarptautiniai ir Europos vertinimo standartai, nurodantys turto vertės metodų parinkimo tvarką. Visais metodais siekiama rasti kuo tikslesnę turto vertę, tačiau galutinis vertės dydis priklauso nuo visų esamų duomenų ir procesų įvertinimo, ir vertės dydžių, gautų skaičiuojant skirtingais metodais, suderinimo randant galutinę vertės sąmatą.

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

3. APRAŠOMOJI DALIS

3.1. Vertinamo turto rinkos konjunkтура (aplinkos charakteristika)

3.1.1. Lietuvos makroekonomikos apžvalga

Makroekonomikos apžvalga yra pateikiama, remiantis Lietuvos Banko atlikta analize ir prognozėmis.⁴²

Šių metų pasaulio ekonomikos aktyvumui būdingi itin dideli svyravimai – juos lėmė koronaviruso (COVID-19) pandemija. Nors padaugėjo vilčių dabartinę krizę įveikti kuriamomis naujomis medicinos priemonėmis, daugelyje šalių ūkinę raidą vėl ima bloginti atsinaujinęs koronaviruso plitimas ir apribojamas gyventojų judėjimas bei įmonių veikla. Prieš suintensyvėjant antrajai pandemijos bangai, ūkio aktyvumas pasaulyje jau buvo gerokai padidėjęs. Ekonomikos atsigavimą, visų pirma, skatino nemenkos namų ūkių galimybės didinti vartojimą. Pirmosios pandemijos bangos metu gyventojai pasaulyje daugiau taupė (tiek savanoriškai, tiek dėl menkesnių galimybių išlaidauti šalims įvedus suvaržymus), o vasaros mėnesiais, kai veiklos ir judėjimo ribojimų mažėjo, daugiau išlaidų galėjo būti skiriama vartojimui. Todėl pasaulyje gana greitai pagerėjo mažmeninės prekybos padėtis – jos apyvarta netgi ėmė viršyti prieš pandemiją stebėtą lygį. Tiesa, tai atspindi tik prekybos prekėmis padėtį, o prekyba paslaugomis ir toliau buvo gerokai menkesnė, nei prieš krizę. Tiek paslaugų pasiūlai, tiek paklausai toliau įtaką darė pandemijos keliama rizika. Atsigaunantis ekonominis aktyvumas palankiai paveikė ir kitą svarbią ūkio dalį – pramonę, bet pastaroji skirtinguose pasaulio regionuose kilo labai nevienodai. Stipriau atsigavo besivystančių ekonomikų pramonė, o išsivysčiusių ekonomikų – augo palyginti mažiau ir, prieš prasidedant antrajai pandemijos bangai, nepasiekė tokių veiklos apimčių, kokios buvo prieš krizę. Mažiausiai atsigavo į investicinių prekių gamybą orientuotos pramonės šakos, o tai, tikėtina, rodo įmonių neužtikrintumą priimant sprendimus dėl investicijų.

⁴² <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/makroekonominės-prognozės-2020-m-gruodžio-men>

Pandemija didelį poveikį padarė svarbiausiai Lietuvos prekybos partnerei – euro zonai. Prognozuojama, kad šiemet euro zonos realiojo bendrojo vidaus produkto (BVP) kritimas bus vienas didžiausių išsivysčiusių ekonomikų grupėje. Prie to, matyt, prisidėjo tai, kad čia koronaviruso plitimas suintensyvėjo šiek tiek anksčiau, o gyventojų judėjimo ir įmonių veiklos suvaržymai buvo didesni. Šios grupės šalių ekonominė padėtis ėmė prastėti sparčiau ir įsibėgėjant antrajai pandemijos bangai. Tai ypač matyti iš paslaugų sektoriaus, kur ūkinis aktyvumas jau kurį laiką krinta. Labiau nukentėjusi euro zonos ekonominė padėtis ir sugrįžti į buvusį lygį turėtų šiek tiek vėliau nei kai kurių kitų šalių. Esant šioms aplinkybėms ir žinant tai, kad kai kurių Europos šalių erdvė fiskaliniams sprendimams yra ribota, Europos Sąjungos (ES) finansinė parama, orientuota į investicijas ir reformas, bus ypač svarbi. Eurosistemos vykdoma skatinamoji pinigų politika taip pat prisideda prie palankesnių tiek valdžios, tiek privačiojo sektoriaus finansavimosi galimybių.

Prieš prasidedant antrajai pandemijos bangai, tiek Lietuvos, tiek daugelio kitų šalių ekonomikos nebuvo pasiekusios tokio aktyvumo, koks buvo prieš krizę. Lietuvoje ir visoje ES pavyko atkurti maždaug du trečdalius sukuriamos pridėtinės vertės, kurios šalys neteko per šių metų pirmąjį pusmetį. Lietuvoje didesnių ekonominių veiklų grupėje labiausiai pagerėjo apdirbamosios gamybos padėtis. Dėl anksčiau atliktų investicijų ir ilgalaikių verslo ryšių kai kuriose apdirbamosios gamybos šakose veiklos apimtis tapo netgi didesnė, nei prieš prasidedant sunkmečiui. Lietuvos apdirbamosios gamybos padėtis pagerėjo daug daugiau nei visoje ES. Daugelio kitų Lietuvos ekonominių veiklų padėtis taip palankiai nepasikeitė. Privačiojo sektoriaus paslaugų veiklos atkūrė tik šiek tiek daugiau nei pusę sukuriamos pridėtinės vertės, kurios neteko per pirmąją pandemijos bangą. Prieš prasidedant antrajai bangai, dar prastesnė buvo statybų sektoriaus padėtis. Statybos darbų šių metų antrąjį ketvirtį sumažėjo pastebimai daug, o vėliau tik šiek tiek pagausėjo.

Dabartinės krizės metu Lietuvos darbo rinka į ekonomikos nuosmukį reagavo mažiau, nei tikėtasi. Tiesa, darbo rinkos raidai nemenką įtaką darė valstybės priimti sprendimai. Valstybei suteikus paramą, dalis darbuotojų buvo prastovose ir išsaugojo darbo vietas. Šių metų antrąjį ketvirtį tokie darbuotojai, kurie buvo prastovose ir gavo valstybės paramą, sudarė maždaug 4 % darbo jėgos. Tai gana pastebimai riboja nedarbo padidėjimą krizės pradžioje. Tokia valstybės praktika – remti darbo vietų išsaugojimą – buvo įprasta ir kitose Europos šalyse (pvz., visoje euro zonoje, kur ekonomikos nuosmukis buvo daug didesnis nei Lietuvoje, krizės pradžioje nedarbas nė kiek nepadidėjo daugiausia dėl valstybių vykdytos darbo rinką remiančios politikos). Vėliau, atsigaunant ekonominiam aktyvumui, Lietuvos darbo rinkos padėtis ėmė gerėti. Įvairių ekonominių veiklų padėtis labai skyrėsi (labiausiai nukentėjusiose veiklose, pavyzdžiui, apgyvendinimo ir maitinimo, dirbančiųjų tebebuvo gerokai sumažėję), tačiau bendras samdomųjų darbuotojų skaičius ėmė po truputį augti. Tačiau nedarbas Lietuvoje nesumažėjo, jis netgi padidėjo, tikėtina, dėl ieškantiesiems darbo atsiradusios paramos, kuri į aktyvių gyventojų gretas įtraukė ir tuos, kurie anksčiau darbo neieškojo.

Tolesnę ekonomikos raidą ir toliau daugiausia lems tebesitęsianti pandemija ir prisitaikymas prie jos. Antroji pandemijos banga jau yra stipriai įsibėgėjusi tiek Lietuvoje, tiek daugelyje kitų šalių. Kol kas vis dėlto manoma, kad ši banga turės mažesnį poveikį ekonominiam aktyvumui nei pirmoji. Tam įtakos gali turėti tai, kad įmonės ir dirbantieji dabar yra geriau pasirengę dirbti pandemijos sąlygomis, labiau pasirengę dirbti nuotoliniu būdu, labiau pasirengta darbui pamainomis. Kitaip nei per pirmąją pandemijos bangą, dabar daugelyje šalių nėra uždaromi vaikų darželiai, o ugdymas mokyklose vykdomas ne tik nuotoliniu būdu. Tai gerina darbo sąlygas dirbantiems tėvams. Daugelyje šalių kol kas įvedami

mažesni įvairių ekonominių veiklų ribojimai, nei jie buvo įvesti pavasario mėnesiais. Šie veiksniai gali lemti tai, kad tiek Lietuvos, tiek pagrindinių prekybos partnerių ūkio aktyvumas 2020 m. pabaigoje sumažės, bet ne tiek daug, kiek jis krito antrąjį ketvirtį. Pagrindiniame makroekonominės raidos scenarijuje daroma prielaida, kad artimiausiu metu pandeminė padėtis bus suvaldoma tik iš dalies. Taip pat taria, kad jau trumpuoju laikotarpiu atsiras veiksmingas medicininis sprendimas, kuris gana sėkmingai bus įgyvendinamas iki maždaug 2022 m. pradžios. Tokios prielaidos reiškia tai, kad tiek Lietuvos, tiek pagrindinių prekybos partnerių ekonominis aktyvumas 2021 m. pradžioje dar bus gana vangus ir tik 2021 m. jis reikšmingiau atsigaus. Numatoma, kad pagal šį scenarijų Lietuvos realusis BVP, šiemet sumažėjęs 2,0 %, kitąmet paaugs 1,48 %.

Prie ekonomikos atsigavimo turėtų prisidėti tiek vidaus paklausa, tiek eksportas. Nors artimiausiu laikotarpiu bus nemažai neapibrėžtumo, kuris ribos tiek gyventojų, tiek įmonių sprendimus dėl vartojimo ir investicijų, tačiau prognozuojama, kad vis dėlto vidaus paklausa jau ateinančiais metais turėtų didėti. Privatųjį vartojimą turėtų skatinti sukauptos santaupos, kurių pagausėjo tuo metu, kai gyventojams buvo sunku pirkti prekes ir paslaugas dėl virusologinės padėties keliamų rizikų, bei laisvinami judėjimo ribojimai. Kita vertus, artimiausiu metu iš esmės nepagerėianti darbo rinkos padėtis privatųjį vartojimą gali varžyti. Sumažėjęs ekonominis aktyvumas šių metų pabaigoje ir kitų metų pradžioje, tikėtina, didins nedarbą, mažins užimtųjų skaičių ir ribos darbo užmokesčio kilimą. Todėl kitąmet gyventojų disponuojamosios pajamos turėtų didėti gerokai mažiau nei šiemet. Prasta vidaus ir tarptautinė ekonominė aplinka šių metų pabaigoje ir kitų metų pradžioje neigiamai veiks ir investicijas. Jos priklausys ne tik nuo besikeičiančių virusologinių perspektyvų, bet ir nuo įmonių finansinės padėties. Vis dėlto daroma prielaida, kad investicinius procesus turėtų gerokai paskatinti valdžios sektoriaus investicijos, kurios iš dalies bus finansuojamos naudojant ES paramos lėšas. Įvairūs valdžios sektoriaus sprendimai, didinantys investicijas, remiantys įmones ir gyventojus, turėtų nemenkai prisidėti prie ūkio aktyvumo (vertinama, kad šie sprendimai ekonomikos susitraukimo tempą šiemet sumažins apie 2,4 %, o kitąmet augimo tempą padidins apie 2,48 % p.). Ekonomikos atsigavimui ypač svarbus bus ir eksportas. Trumpuoju laikotarpiu eksportuojantysis sektorius gali patirti iššūkių, nes pagrindinę eksporto partnerę – euro zoną – pandemija paveikė itin stipriai, be to, laikomasi prielaidos, kad ES ir Jungtinei Karalystei nepavyks pasiekti susitarimo dėl palankesnių prekybos sąlygų. Tolesniu laikotarpiu vis dėlto tikimasi, kad Lietuvos ekonomikos augimo modelis vėl bus artimas tam, kuris vyravo prieš prasidedant krizei, kai vienas veržliausių ekonomikos sektorių buvo būtent eksportuojantysis sektorius.

Kitaip nei ekonominis aktyvumas, infliacija artimiausiais metais neturėtų didėti. Kainų pokyčiai, o ypač tų kainų, kurios labiausiai susijusios su vidaus ekonomine raida, paprastai įvyksta vėliau, nei pasikeičia ūkio padėtis. Pirmiausia į ekonominį aktyvumą reaguoja darbo rinka – gyventojų užimtumas, nedarbas, darbo užmokestis, o tik vėliau darbo sąnaudos paveikia ir kainas. Dėl šios priežasties kai kurių kainų kilimas, o konkrečiau – paslaugų – ne iš karto sumenko pablogėjus ekonominei padėčiai. Tik per metus paslaugų kainų augimas aiškiau sulėtėjo, o artimiausiu metu jis ir toliau turėtų mažėti. Kitaip nei su vidaus ūkine raida susijusios kainos, žaliavų kainos gerokai greičiau reaguoja į pasaulio ekonominius pokyčius. Todėl energijos išteklių kainos šiemet krito daug ir itin staigiai, taip sumažindamos bendrąją infliaciją daugelyje šalių, taip pat ir Lietuvoje. Artimiausiais metais energijos žaliavų kainos neturėtų kristi tiek daug, o tai reiškia, kad jos nemažins infliacijos tiek, kiek mažino šiemet. Tad infliacijos sudedamųjų dalių raida, tikėtina, bus nevienoda, tačiau bendroji infliacija Lietuvoje prognozuojamu laikotarpiu

neturėtų pastebimai keistis. Numatoma, kad tiek 2020 m., tiek 2021 m. bendroji infliacija sudarys apie 1 %.

Lentelė Nr. 1. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida 2019–2021 m. (2020 m. gruodžio mėn. prognozė) pagal pagrindinį scenarijų. Šaltinis: Lietuvos bankas.

Rodikliai	2019	2020	2021
Bendras vidaus produktas (defliatorius), %	2,8	0,7	1,3
Prekių ir paslaugų eksportas, %	9,5	-3,8	4,2
Prekių ir paslaugų importas, %	6,3	-8,5	4,8
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI, %	2,2	1,1	1,1
Darbo užmokestis, %	8,8	7,0	2,2
Nedarbo lygis, %	6,3	8,7	9,3

Susiklosčius kitokiai, nei numatoma pagrindiniame prognozių scenarijuje, virusologinei padėčiai ir galimai kitokiais tempais įgyvendinant medicininius sprendimus, makroekonominė raida galėtų skirtis nuo pirmiau aprašytos. Palankiajame makroekonominės raidos scenarijuje daroma prielaida, kad po pastaruoju metu vykusio blogėjimo pandeminė padėtis stabilizuojasi, o tuomet sėkmingai suvaldoma. Taip pat tariama, kad jau trumpuoju laikotarpiu atsiranda veiksmingas medicininis sprendimas, kuris gana sėkmingai įgyvendinamas iki maždaug 2021 m. pabaigos. Tokios prielaidos galėtų reikšti mažesnius gyventojų judėjimo ir įmonių veiklos apribojimus bei geresnę ekonominę perspektyvą jau trumpuoju laikotarpiu, taip pat stipresnį tiek Lietuvos, tiek užsienio šalių ūkio aktyvumo atsigavimą 2021 m. Pagal šį scenarijų Lietuvos realusis BVP 2020 m. sumažėtų 1,4 %, o 2021 m. padidėtų 4,5 %. Susiklosčius šiam scenarijui, Lietuvos ekonominė raida per kelerius metus sugrįžtų į tą trajektoriją, kuri buvo prognozuojama dar prieš prasidedant krizei. Kitaip sakant, ilgesniuoju laikotarpiu pandemijos poveikis ūkio aktyvumui būtų minimalus. Atšiauriajame makroekonominės raidos scenarijuje daroma prielaida, kad artimiausiu metu pandeminė padėtis bus suvaldoma gana ribotai, veiksmingas medicininis sprendimas atsiradęs 2021 m. pirmąjį pusmetį ir jis pakankamai sėkmingai bus įgyvendinamas tik iki 2023 m. pradžios (pvz., dėl galimų logistikos problemų ar dėl nepakankamo visuomenės pritarimo medicininiam sprendimui). Esant tokiai padėčiai, gyventojų judėjimo ir įmonių veiklos apribojimai truktų ilgiau, tvyrotų didesnis neapibrėžtumas dėl tolesnės pandeminės ir ekonominės raidos. Ūkinis aktyvumas pradėtų atsigaivinti jau 2021 m., bet tik labai nedaug ir tik antrąjį pusmetį. Pagal šį scenarijų Lietuvos realusis BVP mažėtų tiek 2020 m., tiek 2021 m. – atitinkamai 2,7 % ir 3,3 %. Susiklosčius šiam scenarijui, pastebimai labiau blogėtų darbo rinkos padėtis, būtų stipriau sutrikdyti investiciniai procesai. Tai reikštų didesnius ūkio nuostolius ir ilgesniuoju laikotarpiu.

3.1.2. Rinkos konjunktūra

Viešoji įstaiga „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ 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, Vilkpėdės, Viršuliškių, Žirmūnų, Žvėryno.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorija apima Pavilnių ir Verkių regioninius parkus, Sereikiškių ir Vingio parką, Bernardinų sodą bei Markučių parką. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje yra 2 miestai: Vilniaus miestas (plotas 401 kv. km) ir Grigiškių m. (plotas 7,1 kv. km). Gyventojų skaičius yra vienas iš pagrindinių rodiklių, nusakančių rinkos dydį ir ekonomikos plėtros galimybes. Baltijos regione 300 km atstumu aplinkui Vilnių yra 16 mln. Lietuvos, Latvijos, Baltarusijos, Lenkijos ir Rusijos gyventojų. Tarp Baltijos sostinių pagal šį rodiklį Vilnius yra lyderis.

Vilnius yra svarbiausias Lietuvos miestas. Vilnius – Lietuvos Respublikos sostinė, 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. Vilnius – greičiausiai augantis miestas regione: per pastaruosius trejus metus gyventojų skaičius sostinėje išaugo 2,7 proc. Vilniuje vieninteliame iš didžiųjų miestų gyventi ir dirbti atvykusiųjų skaičius yra didesnis nei išvykusiųjų. Pagal darbo ir gyvenimo mieste balansą Vilnius patenka į geriausių Europos miestų dešimtuką (lenkia Briuselį ir Miuncheną). Vilnius – labiausiai besivystantis Europos ateities miestas.

Pagal rengiamą Vilniaus miesto bendrąjį planą pirmenybė bus teikiama vidinei miesto plėtrai. Pastarųjų metų naujos statybos koncentruojamos daugiausia ten, kur galima efektyviau panaudoti esamą socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą tankinant ir rekonstruojant esamą užstatymą. Administraciniai ir komerciniai objektai daugiausiai statomi miesto centrinėje dalyje. Čia didžiausia perspektyva yra dešiniajame Neries krante. Gyvenamosios paskirties pastatų intensyvi vidinė plėtra vyksta Užupyje, Naujamiestyje, kur prasidėjęs buvusių pramonės ir komunalinių įmonių konversijos procesas pritaikant teritorijas komercinių ir gyvenamųjų pastatų statyba.

3.2. Vertinamo turto charakteristika

Viešoji įstaiga Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas (įstaigos kodas 122896754, buveinės adresas Savanorių pr. 235, LT-02300, Vilnius) yra Lietuvos Respublikoje įregistruota Viešoji įstaiga, kurią įsteigė Fizinių ir technologijos mokslų centras. Įstaiga įregistruota Lietuvos respublikos Juridinių asmenų registre 2010 m. sausio 28 d. Įstaiga yra pelno nesiekianti organizacija, veikianti fizinių ir technologinių mokslų, inovacijų, žinių visuomenės, mokslinių tyrimų, mokslo, studijų ir verslo bendradarbiavimo srityse. Įstaigoje veikia Lazerinių ir inžinerinių technologijų klasterio LITEK mokymo ir tyrimų centras, Skaitmeninis inovacijų centras LaserLT DIH, technologinio verslo įmonės. Įstaigos dalininkų įstatinis kapitalas 2020 m. gruodžio 31 dienos datai sudarė 131 777,11 EUR. Vienintelis Įstaigos dalininkas yra valstybė, o savininko teises ir pareigas pavesta įgyvendinti Valstybiniam mokslinių tyrimų institutui Fizinių ir technologijos mokslų centrui.

Pagrindinės Įstaigos veiklos kryptys yra⁴³: atliekamų mokslinių tyrimų rezultatų komercializavimas, vietos ir sąlygų praktinių žinių patirties įgijimui organizavimas, fizinių, technologinių mokslų ir verslo integravimas, technologinio verslo inkubavimas, verslo vystymo, plėtros ir koordinavimo konsultacijos, „Lazerinių ir inžinerinių technologijų klasterio“ veiklos koordinavimas. Lentelėje Nr. 2 yra pateikiamas Įstaigoje teikiamų paslaugų sąrašas.

Lentelė Nr. 2. Viešosios įstaigos Fizikos instituto mokslo ir technologijų parke teikiamų paslaugų sąrašas.
Šaltinis: <http://www.fimtp.lt/paslaugos-fimtp/>.

Eil. Nr.	Teikiamų paslaugų sritis	Teikiamos paslaugos
1.	Mokslas	1.1. Lazerinių technologijų sukūrimas ir jų diegimas pramonėje 1.2. Specializuotų kietojo kūno ir skaidulinių lazerių kūrimas 1.3. Dielektrinių optinių dangų projektavimas ir mažų partijų gamyba 1.4. Bangolaidinių ir fotoninių kristalų struktūrų bei šviesos sklaidimo jose modeliavimas 1.5. 3D technologijų ir robotikos vystymas 1.6. Plonų (2-3 nm) paviršinių sluoksnių cheminės ir fazinės sudėties tyrimai. Cheminės sudėties gylio profilių nustatymas 1.7. Mikroskopavimas
2.	Inžinerija	2.1. Industrinis dizainas 2.2. Projektavimas 2.3. CNC tekinimas, frezavimas 2.4. Smėliavimas 2.5. Lazerinis mikroapdirbimas 2.6. Lazerinis stiklo raižymas 2.7. Plonų folijų lazerinis apdirbimas 2.8. Giluminis 3D frezavimas lazeriu 2.9. Tikslus stiklo apdirbimas lazeriu 2.10. Ruošinių atpjaunimas 2.11. 3D spausdinimas iš metalo 2.12. 3D spausdinimas iš plastiko 2.13. Suvirinimas 2.14. Elektronikos projektavimas ir gamyba 2.15. Tikslumo matavimas 2.16. Atkaitinimas (Anodavimas) 2.17. Bondinimas 2.18. Auksavimas 2.19. 3D skenavimas 2.20. Grafinis markiravimas, šilkografija 2.21. Plastiko ir stiklo paviršiaus selektyvus metalizavimas 2.22. Sferinės ir asferinės optikos gamyba

⁴³ <http://www.fimtp.lt/apie-mus/>

Eil. Nr.	Teikiamų paslaugų sritis	Teikiamos paslaugos
3.	Verslo plėtra	2.23. Elektroniniai prietaisai aplinkos užterštumo tyrimams
		3.1. Įmonės steigimo konsultacija
		3.2. Verslo plano parengimas
		3.3. Partnerystės galimybės
		3.4. Partnerių paieška
		3.5. Statistikos deklavimas
		3.6. Inkubavimo paslaugos
		3.7. Konsultacijos klasterių vadybos klausimais
		3.8. Mokslinio tyrimo teikėjo suradimas (Atviros prieigos paslaugos)
		3.9. Vertės grandinės analizė
		3.10. Inovacinio potencialo auditai
		3.11. Naujų produktų kūrimas
4.	Administracinės paslaugos	3.12. Naujų sprendimų paieška
		4.1. Įmonės buveinės adreso suteikimas
		4.2. Gaunamo pašto administravimas
		4.3. Spalvotas/n spalvotas spausdinimas
		4.4. Laminavimas
5.	Rinkodara	4.5. Skenavimas
		5.1. Renginių organizavimas
		5.2. Važiavimo į parodas organizavimas
		5.3. Verslo misijų organizavimas
		5.4. Stendų nuoma
		5.5. Mini fotostudijos nuoma
		5.6. Šou lazerio nuoma ir video-grafikos kūrimas
		5.7. Vizitinių kortelių gamyba
		5.8. Viešinimo straipsnių rengimas
		5.9. Renginių fotografavimas
		5.10. Išskirtinių verslo dovanų kūrimas

Įstaigos koordinuojamas Lazerinių ir inžinerinių technologijų klasteris (LITEK™) padeda lazerinių sistemų gamintojams, bendradarbiaujant kartu su mokslo institucijomis, kurti unikalius produktus fotonikos srityje⁴⁴. LITEK™ klasterio įmonės kartu su mokslinėmis institucijomis, suprasdamos, jog skirtingų sričių žinių apjungimas, artimas bendradarbiavimas, tarpdisciplininių (fotonikos bei inžinerijos sričių) idėjų dalijimasis ir patogi veikla tarpė yra vienos pagrindinių priežasčių, lemiančių efektyvesnę įmonių veiklą ir augančius rezultatus, susibūrė į LITEK™ klasterį. Buvimas klasteryje jo nariams leidžia nekonкуруoti tarpusavyje, o apjungus resursus ir žinias, energiją nukreipti konkurencijai tarptautinėse rinkose, lengviau įeiti į naujas rinkas. Pasinaudojus 2007 – 2013 m. Europos Sąjungos struktūrinių fondų finansavimu, buvo sukurta klasterio mokymų ir tyrimų centro infrastruktūra, reikalinga kokybiškai klasterio veiklai. Dabar LITEK™ – tai struktūra, koordinuojama VŠĮ „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“, su daugiau nei dešimt įmonių ir organizacijų, veikiančių lazerinių ir su jomis susijusių inžinerinių technologijų srityje ir vykdančių bendrus į MTEPI (santr. Moksliniai tyrimai, eksperimentinė plėtra ir inovacijų diegimas) veiklas orientuotus projektus.

Verslo vertinimo duomenys Įstaiga turėjo Europos Sąjungos intelektinės nuosavybės tarnyboje⁴⁵ registruotą prekių ženklą (pavadinimą) LITEK. Intelektinė nuosavybė įregistruota 2017 m. rugsėjo mėn. 6 d., registracijos Nr. 016226276. 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 klaidinamą 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

⁴⁴ <http://litek.lt/apie-litek/>

⁴⁵ <https://euipo.europa.eu/eSearch/#details/trademarks/016226276>

visoms prekių ir (ar) paslaugų grupėms žymėti. Teisiškai saugomi prekių ir paslaugų ženklai yra svarbūs komercinės veiklos elementai. Kokybiškas ir žinomas ženklas labai padidina gaminių bei paslaugų konkurencingumą ir kainą (praktikoje yra žinoma iki 15% ir daugiau).

Pagrindiniai įstaigos veiklos tikslai yra:

- Didinti įstaigos ir jos įmonių konkurencingumą komercializuojant mokslinių tyrimų rezultatus ir teikiant specializuotas paslaugas;
- Plėtoti partnerystę ir tinklaveiką siekiant didesnės MTEPI (mokslinių tyrimų, eksperimentinės plėtros ir inovacijų) veiklų apimtį;
- Remti ir spartinti verslus, susiformavusius mokslinių tyrimų pagrindu;
- Stiprinti MTEPI veiklose dalyvaujančios bendruomenės tarpusavio ryšius.

Mums buvo pateiktos įstaigos 2015-2020 metų finansinės bei nepriklausomų auditorių išvados, kurias 2015-2016 metais atliko UAB „Tezaurus auditas“, pasirašė auditorius Rimas Butkevičius (auditoriaus pažymėjimo Nr. 000036), 2017-2020 metų finansinių ataskaitų auditą atliko audito įmonė UAB „Verslo audito konsultacijos“, pasirašė auditorė Indrė Karalevičienė (auditoriaus pažymėjimo Nr. 557). Auditoriai pareiškė besąlygines nuomones dėl 2015 m., 2017-2020 m. finansinių ataskaitų. 2016 m. finansinių ataskaitų nepriklausomo auditoriaus išvada buvo pareikšta su sąlygine nuomone dėl dalies įstaigos dotacijų (141 tūkst. EUR), susijusių su turtu, kurios turėjo būti parodytos, kaip įstaigos įsipareigojimai.

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 3) yra pateikiama įstaigos Finansinės būklės ataskaitų informacija 2016-2020 m. laikotarpiu, parengta pagal įstaigos audituotas 2016-2020 metų finansines ataskaitas.

Lentelė Nr. 3. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ Finansinės būklės ataskaitų informacija 2016-2020 m. laikotarpiu, EUR.

Eil. Nr.	Finansinės būklės ataskaitos straipsnis	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Ilgalaikis turtas	4 695 372	4 146 197	3 526 906	2 931 557	2 616 576
1.1.	Nematerialusis turtas	60 278	18 333	3 648	3 914	1 405
1.1.1.	Programinė įranga ir jos licencijos	60 278	17 254	2 919	1 450	268
1.1.2.	Kitas nematerialusis turtas	0	1 079	729	2 464	1 138
1.2.	Materialusis turtas	4 634 920	4 127 748	3 520 246	2 924 631	2 611 580
1.2.1.	Žemė	0	0	0	0	0
1.2.2.	Pastatai	2 805 960	2 776 355	2 649 667	2 522 979	2 396 290
1.2.3.	Mašinos ir įrenginiai	1 579 705	1 125 932	672 158	225 359	5 456
1.2.4.	Transporto priemonės	70 071	52 993	35 915	18 837	4 463
1.2.5.	Baldai ir biuro įranga	487	253	20	0	631
1.2.6.	Kitas ilgalaikis materialusis turtas	37 490	31 008	21 280	12 430	6 713
1.2.7.	Nebaigta statyba ir išankstiniai apmokėjimai	141 207	141 207	141 207	145 027	198 027
1.3.	Finansinis turtas	174	116	3 012	3 012	3 591
2.	Trumpalaikis turtas	298 255	563 039	418 743	375 936	318 878
2.1.	Atsargos	3 086	7 046	7 146	7 146	633
2.2.	Išankstiniai apmokėjimai	3 567	8 368	2 237	14 400	3 580
2.3.	Per vienerius metus gautinos sumos	118 756	137 245	178 487	168 029	171 726
2.4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	172 846	410 380	230 873	186 361	142 939
	Turto iš viso	4 993 627	4 709 236	3 945 648	3 307 493	2 935 455
3.	Finansavimo sumos	3 198 346	2 696 517	2 192 733	1 738 310	1 455 144
3.1.	Iš valstybės biudžeto	0	0	0	0	0
3.2.	Iš savivaldybės biudžeto	0	0	0	0	0

Eil. Nr.	Finansinės būklės ataskaitos straipsnis	2016	2017	2018	2019	2020
3.3.	Iš Europos Sąjungos, užsienio valstybių, tarptautinių organizacijų	3 179 063	2 588 903	2 192 733	1 738 310	1 455 144
3.4.	Tiksliniai įnašai	19 283	107 614	0	0	0
4.	Įsipareigojimai	1 443 726	1 548 454	1 278 394	1 076 983	977 427
4.1.	Ilgalaikiai įsipareigojimai	1 279 364	1 078 159	925 883	781 247	702 731
4.1.1.	Ilgalaikiai finansiniai įsipareigojimai	35 587	0	10	0	0
4.1.2.	Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	1 243 777	1 078 159	925 873	781 247	702 731
4.2.	Trumpalaikiai įsipareigojimai	164 362	470 295	352 511	295 737	274 696
4.2.1.	Ilgalaikių įsipareigojimų einamųjų metų dalis	0	6	59	10	0
4.2.2.	Finansinės skolos	19 568	0	0	0	0
4.2.3.	Mokėtinos subsidijos, dotacijos ir finansavimo sumos	0	0	134 147	134 147	134 147
4.2.4.	Tiekėjams mokėtinos sumos	22 843	155 472	25 630	24 958	34 880
4.2.5.	Gauti išankstiniai apmokėjimai	19 111	54 111	0	0	0
4.2.6.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	45 821	58 378	40 533	44 814	31 661
4.2.7.	Sukauptos mokėtinos sumos	0	0	33 827	26 233	23 368
4.2.8.	Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	57 019	202 328	118 315	65 575	50 640
5.	Grynasis turtas	351 555	464 265	474 522	492 200	502 884
5.1.	Dalininkų kapitalas	131 777	131 777	131 777	131 777	131 777
5.2.	Sukauptas perviršis ar deficitas	219 778	332 488	342 745	360 422	371 107
5.2.1.	Einamųjų metų perviršis ar deficitas	135 533	112 710	10 257	17 678	10 685
5.2.2.	Ankstesnių metų perviršis ar deficitas	84 245	219 778	332 488	342 745	360 422
	Iš viso finansavimo sumų, įsipareigojimų, grynojo turto ir mažumos dalies	4 993 627	4 709 236	3 945 648	3 307 493	2 935 455

Ilgalaikis nematerialusis turtas. Nematerialiajam turtui priskiriamas identifikuojamas nepiniginis turtas, neturintis materialios formos, kuriuo įstaiga disponuoja ir kurį naudodama pagrįstai tikisi ateityje gauti ekonominės naudos. Nematerialiojo turto straipsnyje (1 405 EUR) 2020-12-31 dienai yra apskaitomos internetinės svetainės, prekinis ženklas, įvairi programinė įranga. Detalus nematerialiojo turto sąrašas, kartu su turto charakteristikomis, yra pateikiamas priede Nr. 4.

Ilgalaikis materialusis turtas. Materialiuoju turtu laikomas turtas, kurį įstaiga 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 (2 396 290 EUR), mašinos ir įrenginiai (5 456 EUR), transporto priemonės (4 463 EUR), baldai ir biuro įranga (631 EUR), kitas ilgalaikis materialusis turtas (6 713 EUR), nebaigta statyba ir išankstiniai apmokėjimai (198 027 EUR).

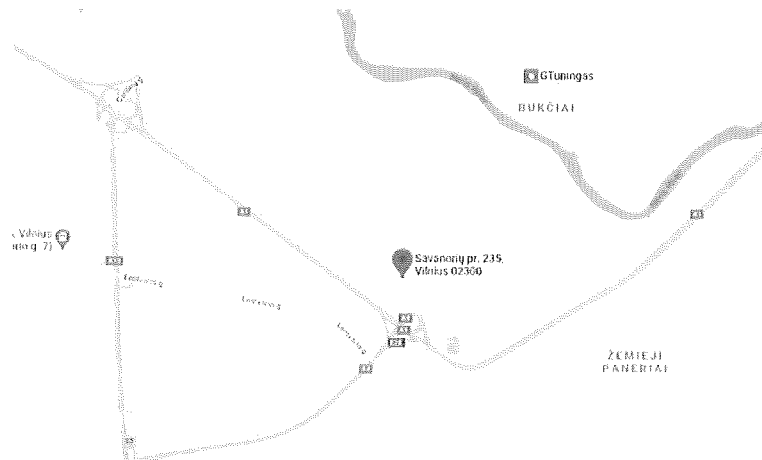
Įstaigai priklausančią nekilnojamąjį turtą sudaro pastatų ir statinių kompleksas, esantis Vilniuje, Savanorių pr. 231, 235. Toliau yra pateikiamas nekilnojamojo turto vietos bei techninių ir juridinių charakteristikų aprašymas.

Įstaigai priklausančias nekilnojamasis turtas yra išsidėstęs Savanorių pr. 231, 235, Vilniuje, 57.34 verčių zonoje. 57.34 verčių zona – išskirtinai pramoninė, komercinė teritorija, žinoma bei išskirta į atskirą verčių zoną dėl čia esančios Gariūnų turgavietės (Verslo parkas Gariūnai), Gariūnų automobilių turgaus, termofikacinės elektrinės, vandens valymo įrengimų. Šie objektai užima didžiąją dalį šios teritorijos. Individualių namų valdų šioje verčių zonoje beveik nėra. Negyvenamosios paskirties

nekilnojamojo turto požiūriu ši verčių zona labai patraukli ir paklausi: Vilniaus – Kauno automagistrale praeina dideli transporto srautai. Šalia šios magistralės pastatyta viena didžiausių Lietuvoje „MAXIMA“ bazė, didžiausia Lietuvoje statybinių medžiagų parduotuvė DEPO, šalia statomi ir pastatyti kiti komerciniai, logistikos objektai. Paveiksluose Nr. 1, 2, 3 yra pateikiamos turto dislokacijos vietos, remiantis Google Maps žemėlapiu⁴⁶ bei vertės zonos išsidėstymas pagal VĮ Registrų centro verčių zonų žemėlapij.

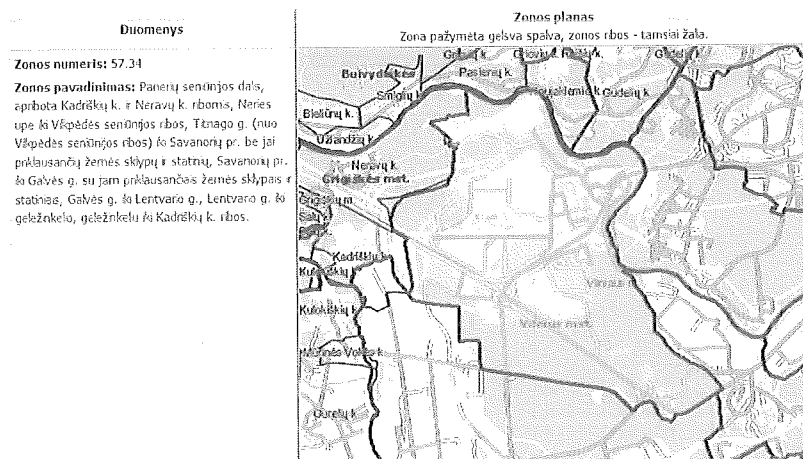


pav. 1. Vertinamo turto dislokacijos vietos (ištrauka iš Google maps žemėlapijo).



pav. 2. Vertinamo turto dislokacijos vietos (ištrauka iš Google maps žemėlapijo).

⁴⁶ <https://www.google.com/maps>



pav. 3. 57.34 vertės zonos išdėstymas Vilniaus miesto savivaldybėje (Ištrauka iš Registrų centro verčių zonų žemėlapių galiojusių nuo 2020-01-01). Šaltinis: MVA.

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

Lentelė Nr. 4. Vertinamo įstaigai 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	1096-9013-1156	15F1g	Sandėliavimo	Pastatas – Sandėlis	Nuosavybės teisė	1994-11-14 Priėmimo-perdavimo aktas, 1994-11-14 Steigimo sutartis, įrašas galioja nuo 1997-04-08.	Vilnius, Savanorių pr. 231
2	1096-9013-1160	16F1g	Sandėliavimo	Pastatas – Sandėlis	Nuosavybės teisė	1994-11-14 Priėmimo-perdavimo aktas, 1994-11-14 Steigimo sutartis, įrašas galioja nuo 1997-04-08.	Vilnius, Savanorių pr. 231
3	4400-3838-8804	A1	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	Nuosavybės teisė	2015-07-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą. Įrašas galioja nuo 2016-05-10.	Vilnius, Savanorių pr. 231
4	4400-3838-8820	A2	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	Nuosavybės teisė	2015-07-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą. Įrašas galioja nuo 2016-05-10.	Vilnius, Savanorių pr. 231
5	4400-3838-8818	A3	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	Nuosavybės teisė	2015-07-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą. Įrašas galioja nuo 2016-05-10.	Vilnius, Savanorių pr. 231
6	4400-3838-8775	b1	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	Nuosavybės teisė	2015-07-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą.	Vilnius, Savanorių pr. 231

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pažymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Turto valdymo forma	Turto valdymo registravimo pagrindas	Adresas
A	B	C	D	E	F	G	H
						Įrašas galioja nuo 2016-05-10.	
7	4400-3838-8797	b2	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	Nuosavybės teisė	2015-07-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą/ paskirties pakeitimą. Įrašas galioja nuo 2016-05-10.	Vilnius, Savanorių pr. 231
8	4400-3838-8764	b3	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė	Nuosavybės teisė	2015-07-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą/ paskirties pakeitimą. Įrašas galioja nuo 2016-05-10.	Vilnius, Savanorių pr. 231
9	4400-3838-8786	b4	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	Nuosavybės teisė	2015-07-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą/ paskirties pakeitimą. Įrašas galioja nuo 2016-05-10.	Vilnius, Savanorių pr. 231
10	4400-3838-8753	b5	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė	Nuosavybės teisė	2015-07-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą/ paskirties pakeitimą. Įrašas galioja nuo 2016-05-10.	Vilnius, Savanorių pr. 231
11	4400-3909-0685	b7	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	Nuosavybės teisė	2016-05-20 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą Nr. 16-3. Įrašas galioja nuo 2016-06-15.	Vilnius, Savanorių pr. 231
12	4400-4148-5614	b8	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	Nuosavybės teisė	2016-05-20 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą Nr. 16-3. Įrašas galioja nuo 2016-06-15.	Vilnius, Savanorių pr. 231
13	4400-4148-5647	b9	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	Nuosavybės teisė	2016-05-20 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą Nr. 16-3. Įrašas galioja nuo 2016-06-15.	Vilnius, Savanorių pr. 231
14	4400-4148-5625	b10	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	Nuosavybės teisė	2016-05-20 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą Nr. 16-3. Įrašas galioja nuo 2016-06-15.	Vilnius, Savanorių pr. 231

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
15	4400-4184-5636	b11	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	Nuosavybės teisė	2016-05-20 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą Nr. 16-3. Įrašas galioja nuo 2016-06-15.	Vilnius, Savanorių pr. 231
16	4400-3909-0641	b13	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	Nuosavybės teisė	2016-05-20 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą Nr. 16-3. Įrašas galioja nuo 2016-06-15.	Vilnius, Savanorių pr. 231
17	4400-3649-7964	57739	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Arterinis gręžinys	Nuosavybės teisė	2014-06-05 Gręžinio pasas Nr. 57739, įrašas galioja nuo 2016-06-06.	Vilnius, Savanorių pr. 231
18	4400-3654-9318	1-4	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai - Vandentiekis	Nuosavybės teisė	2015-10-06 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 1. Įrašas galioja nuo 2016-01-19.	Vilnius, Savanorių pr. 231
19	4400-3939-7009	1-5	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tiekimo vamzdynas	Nuosavybės teisė	2015-07-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą Nr. 3. Įrašas galioja nuo 2016-02-12.	Vilnius, Savanorių pr. 231
20	4400-3654-9283	1-7	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tinklai	Nuosavybės teisė	2015-07-13 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150713-00328. Įrašas galioja nuo 2016-01-19.	Vilnius, Savanorių pr. 231
21	4400-3904-5524	1	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Slėginis buitinių nuotekų tinklas	Nuosavybės teisė	2015-07-13 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150713-00328, Įrašas galioja nuo 2016-06-03.	Vilnius, Savanorių pr. 231
22	4400-3654-9350	1-4	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Buitinės nuotekos	Nuosavybės teisė	2015-07-13 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150713-00328. Įrašas galioja nuo 2016-01-19.	Vilnius, Savanorių pr. 231
23	4400-3654-9342	1-5	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Buitinės nuotekos	Nuosavybės teisė	2015-07-13 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150713-00328. Įrašas galioja nuo 2016-01-19.	Vilnius, Savanorių pr. 231
24	1096-9013-1205	28P2p	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos korpusas	Nuosavybės teisė	1994-11-14 Priėmimo – perdavimo aktas, 1994-11-14 Steigimo sutartis, įrašas galioja nuo 1997-04-08.	Vilnius, Savanorių pr. 235

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pažymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Turto valdymo forma	Turto valdymo (registravimo) pagrindas	Adresas
A	B	C	D	E	F	G	H
25	4400-3211-9525	55C3g	Mokslo	Pastatas – Technologijų centras	Nuosavybės teisė	2015-07-13 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA00-150713-00328. Įrašas galioja nuo 2016-01-19.	Vilnius, Savanorių pr. 235
26	1096-9013-1081	8P2/p	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	Nuosavybės teisė	1994-11-14 Priėmimo-perdavimo aktas, 1994-11-14 Steigimo sutartis, 2015-05-20 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150520-00237. Įrašas galioja nuo 2016-01-08.	Vilnius, Savanorių pr. 235
27	1096-9013-1138	27P2/p	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	Nuosavybės teisė	1994-11-14 Priėmimo – perdavimo aktas, 1994-11-14 Steigimo sutartis, įrašas galioja nuo 1997-04-08.	Vilnius, Savanorių pr. 235
28	1096-9013-1216	29M1/p	Maitinimo	Pastatas – Valgykla	Nuosavybės teisė	1994-11-14 Priėmimo – perdavimo aktas, 1994-11-14 Steigimo sutartis. 2018-01-15 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą Nr. ACCR-30-180115-00096. Įrašas galioja nuo 2018-01-30.	Vilnius, Savanorių pr. 235
29	4400-3080-7624	56C3/b	Mokslo	Pastatas – Mokymo ir tyrimų centras	Nuosavybės teisė	2015-05-20 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150520-00237. Įrašas galioja nuo 2016-01-08.	Vilnius, Savanorių pr. 235
30	4400-3938-5661	b1	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	Nuosavybės teisė	2015-07-31 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą Nr. 2. Įrašas galioja nuo 2016-02-12.	Vilnius, Savanorių pr. 235
31	4400-4148-5658	b12	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	Nuosavybės teisė	2016-05-20 Deklaracija apie statybos užbaigimą/paskirties pakeitimą Nr. 16-2. Įrašas galioja nuo 2016-06-15.	Vilnius, Savanorių pr. 235
32	4400-3652-3218	1	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekio tinklai	Nuosavybės teisė	2015-07-13 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA00-150713-00328. Įrašas galioja nuo 2016-01-19.	Vilnius, Savanorių pr. 235
33	4400-3087-4372	V1	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekis	Nuosavybės teisė	2015-05-20 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150520-	Vilnius, Savanorių pr. 235

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
						00237. Įrašas galioja nuo 2016-01-08.	
34	4400-3087-4418	S1	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tinklai	Nuosavybės teisė	2015-05-20 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150520-00237. Įrašas galioja nuo 2016-01-08.	Vilnius, Savanorių pr. 235
35	4400-3087-4394	KF1	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Nuotekų tinklai	Nuosavybės teisė	2015-05-20 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150520-00237. Įrašas galioja nuo 2016-01-08.	Vilnius, Savanorių pr. 235

Lentelėse Nr. 5, 6, 7 yra pateikiamos registruoto nekilnojamojo turto techninės charakteristikos bei individualūs požymiai.

Lentelė Nr. 5. Vertinamų pastatų techniniai aprašymai – Pastatai.

Elės Nr.	Unikalūs numeris	Pažymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai	Kapitalinio remonto metai	Balgtumo procentas	Aukštų skaičius	Sienos	Stogo danga	Langai	Durys	Šildymas	Vandentiekis	Nuotekų šalinimas	Dujos	Bendras plotas, m²	Tūris, m³	Individualūs požymiai
A	B	C	D	E	F	G	H	J	M	P	R	S	T	U	V	W	X	ZA	ZB	ZL
1	1096 - 9013 - 1156	15F1 g	Sandėliavimo	Pastatas – Sandėlis	1980	-	-	100	1	Metalo su karkasu	Metalo	– metalo konstrukcija	Metalas	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra	133,68	560	Būklė nepatenkinama, pastatas planuojamas griauti
2	1096 - 9013 - 1160	16F1 g	Sandėliavimo	Pastatas – Sandėlis	1980	-	-	100	1	Metalo su karkasu	Metalo	– metalo konstrukcija	Metalas	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra	98,79	414	Būklė nepatenkinama, pastatas planuojamas griauti
3	1096 - 9013 - 1205	28P2 p	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos korpusas	1989	-	-	100	2	Plytos	Rubero	Plastikiniai	Metalinės ir plastikiniai vartai	Vietinis centrinių šildymas	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	Nėra	754,30	2886	Pastato būklė gera, pastatas yra išnuomotas autoservisui
4	4400 - 3211 - 9525	55C3 g	Mokslas	Pastatas – Technologijų centras	2015	-	-	100	3	Metalo su karkasu	Rubero	Plastikiniai	Plastikinės	Vietinis centrinių šildymas	Vietinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Nėra	993,50	4214	Pastato būklė gera, pastatas (patalpos) nuomojamas

Elės Nr.	Unikalūs numeris	Pažymėjimas plane	Dalio pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai	Kapitalinio remonto metai	Balgumo procentas	Aukštų skaičius	Sienos	Stogo danga	Langai	Durys	Šildymas	Vandentiekis	Nuotekų šalinimas	Dujos	Bendras plotas, m ²	Tūris, m ³	Individualūs požymiai
A	B	C	D	E	F	G	H	J	M	P	R	S	T	U	V	W	X	ZA	ZB	ZL
5	1096 - 9013 - 1081	8P2/ p	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	1972	2014	2016	100	2	Plytos	Bitumas	Plastikiniai	Plastikinės	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	Nėra	195,3 3	882	Pastato būklė gera, pastatas yra viename komplekse, kartu su pastatu Nr. 1096-9013-1138, eksperimentinės gamybos dirbtuvės
6	1096 - 9013 - 1138	27P2 /p	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	1989	-	2016	100	2	Plytos	Bitumas	Plastikiniai	Plastikinės	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	Nėra	244,7 3	1148	Pastato būklė gera, pastatas yra viename komplekse, kartu su pastatu Nr. 1096-9013-1081, eksperimentinės gamybos dirbtuvės
7	1096 - 9013 - 1216	29M 1/p	Maitinimo	Pastatas – Valgykla	1989	-	2017	100	1	Plytos	Bitumas	Plastikiniai	Plastikinės	Centrinis šildymas su centralizuotų sistemų	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Nėra	123,2 4	629	Pastato būklė gera, pastatas yra išnuomotas ir naudojamas pagal maitinimo paskirtį, jame įrengta valgykla

Elės Nr.	Unikalūs numeris	Pažymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai	Kapitalinio remonto metai	Baigtumo procentas	Aukštų skaičius	Sienos	Stogo danga	Langai	Durys	Šildymas	Vandentiekis	Nuotekų šalinimas	Dujos	Bendras plotas, m²	Tūris, m³	Individualūs požymiai
A	B	C	D	E	F	G	H	J	M	P	R	S	T	U	V	W	X	ZA	ZB	ZL
8	4400 - 3080 - 7624	56C3 /b	Mokslas	Pastatas - Mokymo ir tyrimų centras	2014	-	-	100	3	Blokelių	Bitumas	Plastikiniai	Plastikinės	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	Nėra	1571,70	7494	Pastato būklė gera, pastatas yra išnuomotas ir naudojamas pagal paskirtį.

Lentelė Nr. 6. Vertinamų inžinerinių statinių techniniai aprašymai – Inžineriniai statiniai.

Elės Nr.	Unikalūs numeris	Žymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Kapitalinio remonto metai	Baigtumo procentas	Medžiaga	Ilgis/ aukštis, m	Bendras plotas, m ²
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	4400-3838-8804	A1	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	2015	-	-	100	Betonas	23,68/0,60	-
2	4400-3838-8820	A2	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	2015	-	-	100	Betonas	26,94/0,60	-
3	4400-3838-8818	A3	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	2015	-	-	100	Betonas	11,73/0,60	-
4	4400-3838-8775	b1	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	-	-	100	Asfaltas	-	1523,00
5	4400-3838-8797	b2	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	-	-	100	Asfaltas	-	162,00

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Kapitalinio remonto metai	Baigtumo procentas	Medžiaga	Ilgis/ aukštis, m	Bendras plotas, m ²
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
6	4400-3838-8764	b3	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė	2015	-	-	100	Betono trinkelės	-	34,00
7	4400-3838-8786	b4	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	-	-	100	Asfaltas	-	298,00
8	4400-3838-8753	b5	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė	2015	-	-	100	Asfaltas	-	569,00
9	4400-3909-0685	b7	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	-	-	100	Betono trinkelės	-	298,63
10	4400-4148-5614	b8	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	-	-	100	Betono trinkelės	-	7,79
11	4400-4148-5647	b9	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	-	-	100	Betono trinkelės	-	89,34
12	4400-4148-5625	b10	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	-	-	100	Betono trinkelės	-	95,59
13	4400-4184-5636	b11	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	-	-	100	Betono trinkelės	-	162,14
14	4400-3909-0641	b13	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	-	-	100	Betono trinkelės	-	592,95
15	4400-3938-5661	b1	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	-	-	100	Asfaltas	-	569,00
16	4400-4148-5658	b12	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	-	-	100	Betono trinkelės	-	284,67

Lentelė Nr. 7. Vertinamų pastatų techniniai aprašymai – Inžineriniai tinklai.

Eilės Nr.	Unikalus Nr.	Dalio pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Struktūrinių elementų aprašymas	Statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Kapitalinio remonto metai	Baigtumo procentas	Medžiaga	Vamzdyno ilgis, m	Pastabos
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	4400-3654-9318	1-4	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekis	2014	-	-	100	Polietilenas	217,40	Vandentiekio linijos reikšmė – skirstomoji (kvartalinė)
2	4400-3939-7009	1-5	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tiekimo vamzdynas	2015	-	-	100	Plienas	55,30	Šilumos tiekimo linijos reikšmė – įvadinė
3	4400-3654-9283	1-7	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tinklai	2014	-	-	100	Plienas	227,28	Šilumos tiekimo linijos reikšmė – magistralinė
4	4400-3904-5524	1	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Slėginis buitinių nuotekų tinklas	2014	-	-	100	Polietilenas	6,02	Nuotekų linijos reikšmė – skirstomoji (kvartalinė)
5	4400-3654-9350	1-4	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Buitinės nuotekos	2014	-	-	100	Polivinilchloridas	99,32	Nuotekų linijos reikšmė – išvadinė
6	4400-3654-9342	1-5	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Buitinės nuotekos	2014	-	-	100	Polivinilchloridas	94,75	Nuotekų linijos reikšmė – išvadinė
7	4400-3652-3218	1	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekio tinklai	2014	-	-	100	Polietilenas	41,01	Vandentiekio linijos reikšmė – įvadinė
8	4400-3087-4372	V1	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekis	2014	-	-	100	Polietilenas	33,95	Vandentiekio linijos reikšmė – įvadinė
9	4400-3087-4418	S1	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tinklai	2014	-	-	100	Plienas	50,75	Šilumos tiekimo linijos reikšmė – įvadinė
10	4400-3087-4394	KF1	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Nuotekų tinklai	2014	-	-	100	Polivinilchloridas	84,99	Nuotekų linijos reikšmė – išvadinė
11	4400-3649-7964	57739	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Artezinis gręžinys	2015	-	-	100	-	Gylis -180 m.	-

Įstaigai priklausančias mašinas ir įrengimus (likutinė vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai – 5 456 EUR) sudaro specifinių charakteristikų įranga, naudojama Įstaigos veikloje, kurios detalus sąrašas, kartu su turto identifikaciniais duomenimis bei individualiais požymiais, yra pateikiamas priede Nr. 4.

Įstaigai priklausančias transporto priemones sudaro mobili laboratorija, t.y. krovininis Mercedes-Benz Vito 113CDI KA/E automobilis su jame įmontuota specialios paskirties įranga (likutinė vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai – 0,29 EUR) bei lengvasis automobilis BMW530XD (likutinė vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai – 4 462,69 EUR). Lentelėje Nr. 8 yra pateikiamos Įstaigai priklausančių registruotų transporto priemonių techninės charakteristikos bei individualūs požymiai.

Lentelė Nr. 8. Įstaigai priklausančių registruotų transporto priemonių techninės charakteristikos bei individualūs požymiai.

Eil. Nr.	Požymiai	Mercedes-Benz Vito, GZK821	BMW 530XD, JDV422
1.	Markė	Mercedes-Benz	BMW
2.	Modelis	Vito	530 XD
3.	Spalva	Balta (faktiškai balta, raudona, juoda, pilka)	Mėlyna
4.	Valstybinis numeris	GZK 821	JDV 422
5.	Kėbulo tipas	Vienatūris	Sedanas
6.	Pirmosios registracijos data	2013-10-16	2007-02-05
7.	Techninė apžiūra	Yra	Yra
8.	Draudimas	Yra	Yra
9.	Maksimalioji leistinoji masė, kg.	2800	2590
10.	Degalų tipas	Dyzelinas	Dyzelinas
11.	Greičių dėžė	Mechaninė	Automatinė
12.	Variklio tūris, cm ³	2143	2993
13.	Galia, kW	100	180
14.	Automobilio būklė	Gera	Gera
15.	Rida, km	147 000	251 000

Įstaigai priklausančios baldus ir biuro įrangą bei kitą ilgalaikį materialųjį turtą (likutinė vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai – 7 344 EUR) sudaro įvairi biuro ir laboratorinė (laboratoriniai baldai) įranga, naudojama Įstaigos veikloje, kurios detalus sąrašas, kartu su turto identifikaciniais duomenimis bei individualiais požymiais, yra pateikiamas priede Nr. 4.

Įstaigos nebaigtos statybos ir išankstinių apmokėjimų sąskaitoje yra apskaitoma naujo pastato statyba/parengtas techninis projektas naujo pastato statybai (56 820 EUR), bei atlikti rekonstrukcijos darbai (141 207,05 EUR), kurie, remiantis 2018-01-09 VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (Registro Nr. 10/204621) priklauso Valstybiniam mokslinių tyrimų institutui Fizinių ir technologijos mokslų centrui, tačiau faktiškai yra neperduoti iš Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ (pridedamas 2018-01-08 Prašymas dėl darbų perdavimo Nr. S-18-01-08-01, kaip priedas Nr. 6).

Trumpalaikis turtas. Trumpalaikio turto straipsnyje Įstaiga apskaitė atsargas (likutinė vertė 2020 m. gruodžio 31 d. – 633 EUR), išankstinius apmokėjimus (likutinė vertė 2020 m. gruodžio 31 d. – 3 580 EUR), per vienerius

metus gautinas sumas (171 726 EUR) bei pinigai ir pinigų ekvivalentai (142 939 EUR). Detalūs trumpalaikio turto sąrašai, kartu su pagrindinėmis turto charakteristikomis, yra pateikiami prieduose Nr. 3, 4.

Finansavimo sumos. Įstaigos finansavimo sumas (1 455 143,65) sudaro iš Europos Sąjungos, užsienio valstybių ir tarptautinių organizacijų gautos finansavimo sumos, neįskaitant finansavimo sumų iš valstybės ar savivaldybės biudžetų ES projektams finansuoti. Lentelėje Nr. 9 yra pateikta finansavimo sumų detalizacija (ištrauka iš Įstaigos Aiškinamojo rašto 2020 m. gruodžio 31 dienai).

Lentelė Nr. 9. Įstaigos finansavimo sumų detalizacija 2020 m. gruodžio 31 dienai. Šaltinis: Įstaigos aiškinamasis raštas 2020 gruodžio 31 dienai.

Finansavimo sumos pagal projektus, sumos pateiktos eurais:						
Projektas	Gautas nepanaudotas finansavimas 2019-12-31, Eur	Gautas finansavimas 2020 m., Eur	Gautinas finansavimas 2019-12-31, Eur	Gautinas finansavimas 2020-12-31, Eur	Panaudotas finansavimas 2020 m., Eur	Nepanaudotas finansavimas 2020-12-31, Eur
Nr. VP2-1.4-ŪM-04-V-02-001 (INOGEBOC)	1.100.293,59	0,00	0,00	0,00	213.486,09	886.807,50
Nr.01.2.1-LVPA-V-842-01-0003 (Inospurtas)	34.877,73	55.758,54	30.975,45	21.968,30	54.380,95	27.248,17
Nr. VP2-1.4-ŪM-02-K-01-003 (LITEK)	603.138,42	0,00	0,00	0,00	62.050,44	541.087,98
Viso:	1.738.309,74	55.758,54	30.975,45	21.968,30	329.917,48	1.455.143,65

Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai. Ilgalaikius Įstaigos įsipareigojimus (702 731 EUR) sudaro kiti skoliniai įsipareigojimai – ilgalaikiai įsipareigojimai klasterio nariams.

Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai. Trumpalaikius Įstaigos įsipareigojimus (274 696 EUR) mokėtinos subsidijos, dotacijos ir finansavimo sumos (134 147 EUR), tiekėjams mokėtinos sumos (34 880 EUR), su darbo santykiais susiję įsipareigojimai (31 661 EUR), sukauptos mokėtinos sumos (23 367,92 EUR) bei kiti trumpalaikiai įsipareigojimai (50 640 EUR).

Grynasis turtas. Remiantis LR Viešųjų įstaigų įstatymo 13 str. 1 dalimi, viešosios įstaigos nuosavą kapitalą sudaro: dalininkų kapitalas, perviršis (pelnas) ar deficitas (nuostoliai), rezervai iš perviršio (pelno). LR Viešųjų įstaigų įstatymo 13 str. 2 dalyje apibrėžta, jog Viešosios įstaigos dalininkų kapitalas yra lygus dalininkų įnašų vertei, o 14 str. 1 dalis apibrėžia, jog Viešosios įstaigos gautas perviršis (pelnas) gali būti naudojamas tik viešosios įstaigos įstatuose nustatytiems viešosios įstaigos veiklos tikslams siekti. Grynojo turto straipsnyje Įstaiga apskaitė dalininkų kapitalą (131 777 EUR) bei sukauptą perviršį (371 107 EUR).

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 10) yra pateikiama Įstaigos Veiklos rezultatų ataskaitų informacija 2016-2020 m. laikotarpiu, parengta pagal Įstaigos audituotas 2016-2020 metų finansines ataskaitas.

Lentelė Nr. 10. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ Veiklos rezultatų ataskaitų informacija 2016-2020 m. laikotarpiu, EUR.

Eil. Nr.	Veiklos rezultatų ataskaitos straipsnis	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Pagrindinės veiklos pajamos, EUR	1 343 881	1 417 011	1 449 004	1 489 275	1 139 551

Eil. Nr.	Veiklos rezultatų ataskaitos straipsnis	2016	2017	2018	2019	2020
1.1.	Finansavimo pajamos, EUR	517 928	599 196	600 666	585 713	329 917
1.2.	Pagrindinės veiklos kitos pajamos, EUR	825 953	817 815	848 338	903 563	809 634
2.	Pagrindinės veiklos sąnaudos, EUR	-1 193 770	-1 292 825	-1 438 939	-1 488 971	-1 133 449
2.1.	Suteiktų paslaugų, parduotų prekių savikaina, EUR	-13 051	-7 594	-23 591	0	0
2.2.	Darbo užmokesčio ir socialinio draudimo, EUR	-257 374	-365 694	-455 315	-510 506	-442 959
2.3.	Nusidėvėjimo ir amortizacijos, EUR	-640 030	-649 153	-625 213	-610 095	-371 902
2.4.	Komunalinių paslaugų ir ryšių, EUR	-205 066	-172 978	-190 008	-200 016	-182 900
2.5.	Komandiruočių, EUR	0	0	-32 170	-20 519	-2 213
2.6.	Transporto, EUR	-4 434	-1 965	-5 858	-5 848	-2 567
2.7.	Kvalifikacijos kėlimo, EUR	0	0	-76	-210	0
2.8.	Paprastojo remonto ir eksploatavimo, EUR	0	0	-26 248	-28 582	-52 917
2.9.	Nuvertėjimo ir nurašytų sumų, EUR	0	0	-1 093	0	-6 514
2.10.	Nuomos, EUR	0	0	-715	-715	-893
2.11.	Finansavimo, EUR	0	0	-2 000	-800	-700
2.12.	Kitų paslaugų, EUR	0	0	-44 484	-82 897	-59 415
2.13.	Kitos, EUR	-73 815	-95 441	-32 169	-28 783	-10 468
3.	Pagrindinės veiklos perviršis ar deficitas, EUR	150 111	124 186	10 066	304	6 103
4.	Kitos veiklos rezultatas, EUR	0	0	315	17 485	4 631
4.1.	Kitos veiklos pajamos, EUR	0	0	315	44 139	15 997
4.2.	Kitos veiklos sąnaudos, EUR	0	0	0	-26 654	-11 366
5.	Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas, EUR	0	0	-124	-111	-49
6.	Pelno mokestis, EUR	-14 578	-11 476	0	0	0
7.	Grynasis perviršis ar deficitas, EUR	135 533	112 710	10 257	17 678	10 685

Įstaigos finansavimo pajamas 2020 m. gruodžio 31 d. sudarė finansavimo pajamos iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų – 329 917 EUR, iš jų finansavimo pajamos nepiniginiam turtui įsigyti sudarė 276 056 EUR, finansavimo pajamos kitoms išlaidoms – 53 862 EUR. Per 2020 metus pardavimo pajamų sumą sudarė turto nuomos pajamos (143 091,72 EUR) bei pajamos už suteiktas paslaugas (666 541,95 EUR).

Didžiąją dalį įstaigos sąnaudų 2020 m. sudarė darbo užmokestis (442 959 EUR), nusidėvėjimas ir amortizacija (371 902 EUR), komunalinių paslaugų ir ryšių sąnaudos (182 899 EUR), paprastojo remonto ir eksploatavimo sąnaudos (52 917,35 EUR) bei kitos sąnaudos. Detali įstaigos pajamų ir sąnaudų struktūra yra pateikiama įstaigos didžiojoje knygoje, kuri yra pridedama kaip priedas Nr. 3 prie vertinimo ataskaitos.

3. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymo pagrindimas

4. 1. Rinkos vertės skaičiavimo metodo parinkimas

Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) 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“⁴⁷, 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 požūrij, įtvirtintą 210-ajame TVS „Nematerialusis turtas“⁴⁸, nematerialiojo turto rinkos vertę 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 vertę nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę (pagal pajamų požūrij, įtvirtintą 210-ajame TVS „Nematerialusis turtas“⁴⁹, nematerialiojo turto vertę yra nustatoma atsižvelgiant į dabartinę pajamų, pinigų srautų ar sutaupymo vertę, priskiriamą nematerialiajam turtui, per jo ekonominį gyvenimą). Pajamų metodo esmė – vertinamo verslo teikiamos naudos – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į verslo vertę. Atsižvelgiant į tai, jog, remiantis Lietuvos Respublikos Viešųjų įstaigų įstatyme apibrėžta viešosios įstaigos samprata (LR Viešųjų įstaigų įstatymo 2 str. 1 d.), viešosios įstaigos veiklos tikslas yra viešųjų interesų, vykdant visuomenei naudingą veiklą, tenkinimas, o ne pelno siekimas, priimama, jog pajamų metodas, kuris leidžia nustatyti verslo vertę per pajamų (kartu ir pelno) uždirbimo perspektyvas ir istorinius duomenis, neatitinka viešosios įstaigos veiklos tikslo. Tokiu būdu priimama, jog vertinant ne pelno siekiantį juridinį subjektą, pajamų metodas yra netinkamas ir toliau šioje ataskaitoje nenagrinėjamas.

Turto požūrio metodų derinio esmė – verslo vertės nustatymas taikant įmonės turto, atmetus įsipareigojimus, rinkos vertę nustatančius metodus. Išlaidų kaštų metodas (kaip turto požūrio metodų derinio sudedamoji dalis), remiantis 210-uoju TVS „Nematerialusis turtas“⁵⁰, yra grįstas sąnaudų požūriu, pagal kurį nematerialiojo turto vertę 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 požūrio metodų derinį daroma prielaida, kad įmonės turto sudedamosios dalys, o ne vykdoma veikla, suformuoja įmonės verslo vertę. Šiuo atveju, atsižvelgiant į tai, jog viešoji įstaiga negali būti vertinama, remiantis veiklos pelningumo aspektais (pajamų

⁴⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (210 TVS);

⁴⁸ Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (210 TVS);

⁴⁹ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 (210 TVS)

⁵⁰ Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (210 TVS);

metodu), priimama, jog objekto rinkos vertę sudaro įstaigos valdomas turtas, todėl turto požiūrio metodų derinys yra priimamas, kaip tinkamiausias metodas, kuriuo remiantis yra nustatoma Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertė.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai, yra nustatoma turto požiūrio metodų deriniu.

4.2. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymas turto požiūrio metodų deriniu

Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymas turto požiūrio metodų deriniu 2020 m. gruodžio 31 dienai, remiasi Įstaigos Finansinės būklės duomenimis 2020 m. gruodžio 31 dienai (taikomas koreguotos finansinės būklės ataskaitos skaičiavimo būdas). 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. Įstaigai priklausantį nematerialųjį turtą sudaro internetinės svetainės, prekinis ženklas, įvairi programinė įranga. 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, 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 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.). Įstaigos nematerialiojo turto rinkos vertės nustatymas yra pateikiamas MS Excel formatu priede Nr. 8 bei Lentelėse Nr. 11, 12.

Lentelė Nr. 11. Programinės įrangos rinkos vertės nustatymas 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka).	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimo seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Priimama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
1	IT00023	Programinė įranga Solidworks	2018-05-01	1	2 343,00	2 343,00	3,32%	2343 x (100% + 3,32%) = 2420,79	(2020-12-31) - (2018-05-01) = 31	24	100% * (31 / (31+24)) ≈ 56%	2420,79 x (100% - 56%) ≈ 1065,15	1 065
2	LITEK 130001	Buhalterinė programa	2012-06-01	1	1 301,84	1 301,84	11,49%	1301,84 x (100% + 11,49%) = 1451,42	(2020-12-31) - (2012-06-01) = 102	0	100% * (102 / (102+0)) = 100%	1451,42 x (100% - 100%) = 0	0
3	LITEK 130002	Programinė įranga SolidWorks	2015-06-01	1	6 643,88	6 643,88	10,58%	6643,88 x (100% + 10,58%) = 7346,8	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	7346,8 x (100% - 100%) = 0	0
4	LITEK 130003	Programinė įranga SolidWorks	2015-06-01	1	23 624,88	23 624,88	10,58%	23624,88 x (100% + 10,58%) = 26124,39	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	26124,39 x (100% - 100%) = 0	0
5	LITEK 130004	Programinė įranga SolidWorks	2015-06-01	1	19 801,87	19 801,87	10,58%	19801,87 x (100% + 10,58%) = 21896,91	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	21896,91 x (100% - 100%) = 0	0
6	LITEK 130005	Duomenų srautų valdymo programa	2015-06-01	1	4 705,80	4 705,80	10,58%	4705,8 x (100% + 10,58%) = 5203,67	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	5203,67 x (100% - 100%) = 0	0
7	LITEK 130006	Ekspertimen t.duom.apd or, analiz	2015-06-01	1	1 911,49	1 911,49	10,58%	1911,49 x (100% + 10,58%) = 2113,73	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	2113,73 x (100% - 100%) = 0	0
8	LITEK 130006-1	Ekspertimen t.duom.apd or, analiz	2015-06-01	1	1 911,49	1 911,49	10,58%	1911,49 x (100% + 10,58%) = 2113,73	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	2113,73 x (100% - 100%) = 0	0

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų patalpos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo patalpos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka).	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimo seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Primama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
9	LITEK 130006-2	Ekspirimentuotų duomenų analizė	2015-06-01	1	1 911,49	1 911,49	10,58%	1911,49 x (100% + 10,58%) = 2113,73	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	2113,73 x (100% - 100%) ≈ 0	0
10	LITEK 130006-3	Ekspirimentuotų duomenų analizė	2015-06-01	1	1 911,49	1 911,49	10,58%	1911,49 x (100% + 10,58%) = 2113,73	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	2113,73 x (100% - 100%) ≈ 0	0
11	LITEK 130007	Matematinio modeliavimo programinė įranga	2015-06-01	1	2 202,04	2 202,04	10,58%	2202,04 x (100% + 10,58%) = 2435,02	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	2435,02 x (100% - 100%) ≈ 0	0
12	LITEK 130007-1	Matematinio modeliavimo programinė įranga	2015-06-01	1	2 202,04	2 202,04	10,58%	2202,04 x (100% + 10,58%) = 2435,02	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	2435,02 x (100% - 100%) ≈ 0	0
13	LITEK 130008	Optinio modeliavimo programinė įranga	2015-06-01	1	23 800,00	23 800,00	10,58%	23800 x (100% + 10,58%) = 26318,04	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	26318,04 x (100% - 100%) ≈ 0	0
14	LITEK 130009	Kompiuterių programinė įranga	2015-03-01	1	6 300,00	6 300,00	11,78%	6300 x (100% + 11,78%) = 7042,14	(2020-12-31) - (2015-03-01) ≈ 69	0	100% * (69 / (69+0)) ≈ 100%	7042,14 x (100% - 100%) ≈ 0	0
15	LITEK 130010	Kompiuterių programinė įranga	2015-03-01	1	9 870,00	9 870,00	11,78%	9870 x (100% + 11,78%) = 11032,69	(2020-12-31) - (2015-03-01) ≈ 69	0	100% * (69 / (69+0)) ≈ 100%	11032,69 x (100% - 100%) ≈ 0	0
16	LITEK 130011	Kompiuterių programinė įranga	2015-03-01	1	9 870,00	9 870,00	11,78%	9870 x (100% + 11,78%) = 11032,69	(2020-12-31) - (2015-03-01) ≈ 69	0	100% * (69 / (69+0)) ≈ 100%	11032,69 x (100% - 100%) ≈ 0	0

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka).	Numanomas likęs naudojimo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimo seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Primama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
17	LITEK 130012	Progr.įrang. Project Standart	2015-06-01	1	535,63	535,63	10,58%	535,63 x (100% + 10,58%) = 592,3	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	592,3 x (100% - 100%) ≈ 0	0
18	LITEK 130013	Progr.įrang. Project Standart	2015-06-01	1	535,63	535,63	10,58%	535,63 x (100% + 10,58%) = 592,3	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	592,3 x (100% - 100%) ≈ 0	0
19	LITEK 130014	Progr.įrang. Visual Studio	2015-06-01	1	473,61	473,61	10,58%	473,61 x (100% + 10,58%) = 523,72	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	523,72 x (100% - 100%) ≈ 0	0
20	LITEK 130015	Progr.įrang. Visual Studio	2015-06-01	1	473,61	473,61	10,58%	473,61 x (100% + 10,58%) = 523,72	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	523,72 x (100% - 100%) ≈ 0	0
21	LITEK 130016	Progr.įrang. Visio Standart	2015-06-01	1	237,13	237,13	10,58%	237,13 x (100% + 10,58%) = 262,22	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	262,22 x (100% - 100%) ≈ 0	0
22	LITEK 130017	Progr.įrang. Visio Standart	2015-06-01	1	237,13	237,13	10,58%	237,13 x (100% + 10,58%) = 262,22	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	262,22 x (100% - 100%) ≈ 0	0
23	LITEK 130018	Proj.progr.įrang.SOLID WORKS	2015-06-01	1	6 786,00	6 786,00	10,58%	6 786 x (100% + 10,58%) = 7 503,96	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	0	100% * (66 / (66+0)) ≈ 100%	7 503,96 x (100% - 100%) ≈ 0	0
264	LITEK 130019	Modulis interneto įrangai	2015-06-01	1	1 068,60	1 068,60	10,58%	1 068,6 x (100% + 10,58%) = 1 181,66	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	1 181,66 x (100% - 65%) ≈ 413,58	414
265	OC1240101	Konferencijų įranga	2015-08-01	1	3 440,00	3 440,00	12,03%	3 440 x (100% + 12,03%) = 3 853,83	(2020-12-31) - (2015-08-01) ≈ 64	48	100% * (64 / (64+48)) ≈ 57%	3 853,83 x (100% - 57%) ≈ 1 657,15	1 657
Bendra nustatyta programinės įrangos rinkos vertė 2020-12-31 dienai:													3 136

Lentelė Nr. 12. Kito ilgalaikio nematerialiojo turto rinkos vertės nustatymas 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Išsigijimo sąvoka, EUR	Bendra suma, išsigijimo sąvoka, EUR	Sukūrimo sąnaudos patalpos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinimo patalpos koeficientą	Turto dėvėjimasis iki 2020-12-31, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Prima rinktina vertė 2020-12-31 d., EUR
1	IT00024	Interneto svetainė	2019-06-01	1	820,00	820,00	0,84%	820 x (100% + 0,84%) = 826,89	(2020-12-31) - (2019-06-01) = 18 mėn.	48	100% * (18 / (18+48)) ≈ 27%	826,89 x (100% - 27%) ≈ 603,63	604
2	IT00025	Interneto svetainė	2019-07-01	1	980,00	980,00	1,16%	980 x (100% + 1,16%) = 991,37	(2020-12-31) - (2019-07-01) ≈ 17 mėn.	48	100% * (17 / (17+48)) ≈ 26%	991,37 x (100% - 26%) ≈ 733,61	734
3	OC1240142	Prekės ženklas LITEK	2017-02-01	1	1 400,00	1 400,00	8,39%	1400 x (100% + 8,39%) = 1517,46	(2020-12-31) - (2017-02-01) ≈ 46 mėn.	120	100% * (46 / (46+120)) ≈ 28%	1517,46 x (100% - 28%) ≈ 1092,57	1 093
Bendra nustatyta kito ilgalaikio nematerialiojo turto rinkos vertė 2020-12-31 dienai:													2 431

Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Įstaigai priklausantį nekilnojamąjį turtą sudaro sandėliavimo, gamybos, pramonės, mokslo bei maitinimo paskirčių pastatai, taip pat kiti inžineriniai statiniai (aikštelės, atraminės sienelės, šaligatviai) bei vandentiekio, šilumos, kanalizacijos tinklai ir su jais susiję statiniai.

Sandėliavimo, gamybos, pramonės, mokslo bei maitinimo paskirčių pastatų paskirties pastatų ir kitų inžinerinių statinių bei šilumos/vandentiekio/kanalizacijos tinklų rinkos sandorių skaičius per paskutinius 36 mėnesius yra ribotas arba tokių sandorių iš viso nėra (šilumos/vandentiekio/kanalizacijos tinklų atveju). Esami atitinkamų paskirčių pastatų bei patalpų sandoriai yra labai skirtingi ir nėra sandorių kurie savo charakteristikomis (tiek pačio sandorio, tiek parduodamo turto) būtų panašūs ir kuriuos būtų galima panaudoti taikant lyginamąjį metodą. Metodika reglamentuoja minimalų, privalomą panašaus turto sandorių skaičių. Dažniausiai šio metodo taikymą lemia rinkos aktyvumas ir panašaus turto sandorių duomenų gausa, taip pat šių duomenų palyginamumas su vertinamuoju. Šiuo atveju vertinamas nekilnojamojo turto kompleksas, esantis Savanorių pr. 231, 235, Vilniuje susideda iš skirtingų paskirčių pastatų bei statinių, kurie kartu sudaro visumą (turtinį kompleksą), todėl pavienių objektų palyginamumas su atitinkamos paskirties objektais, yra ribotas. Nepaisant rinkoje vykstančių nekilnojamojo turto kompleksų sandorių, jų palyginamumas su vertinamu objektu yra komplikotas dėl pastatų specifinės paskirties, plotų, kurių proporcijos pagal paskirtį reikšmingai skiriasi nuo vertinamo objekto. Duomenų šaltinių informacija apie lyginamųjų objektų kainų pasiskirstymą pagal paskirtis parduodamuosiuose kompleksuose yra nepakankama, tai riboja galimybę patikimai pagrįsti pataisų taikymo aplinkybes bei šias pataisas apskaičiuoti. Turto ir verslo vertinimo metodikos 63 p. reglamentuoja: „Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainos, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.“ Įvertinus Turto ir verslo vertinimo metodikos reikalavimus ir vertinamojo objekto ypatumus, lyginamasis metodas netaikomas.

Atsižvelgiant į tai, jog vertinami gamybos, pramonės, mokslo bei maitinimo paskirčių pastatai yra Vilniaus mieste, kur yra itin aktyvi nekilnojamojo turto rinka, o vertinami pastatai yra geros būklės, naudojami nekilnojamojo turto nuomai ir gali generuoti nuomos pajamas, šių objektų rinkos vertė yra nustatoma pajamų metodu. Išlaidų (kaštų) metodas, vertinant gamybos, pramonės, mokslo bei maitinimo paskirčių pastatus yra atmetamas, kadangi išlaidų (kaštų) metodu yra vertinamas specialios paskirties turtas, kai nėra galimybės pritaikyti, nei lyginamojo, nei pajamų metodo ir šiuo metodu nustatyta vertė neatitinka turto rinkos vertės. Kadangi, kaip nustatyta apžiūros metu, sandėliavimo paskirties pastatai (sandėliai) yra nepatenkinamos būklės ir yra planuojamas jų nugriovimas, priimama, jog, norint išnuomoti šį turtą būtų reikalingos papildomos investicijos, kurių dydis priklauso nuo nuomininko poreikių, todėl jas įvertinti yra pakankamai sudėtinga ir pajamų metodu nustatyta vertė gali neatspindėti realios turto vertės. Vertinamas turtas gali teoriškai būti išnuomotas, tačiau objektų būklės atstatymui reikalingos papildomos investicijos, siekiant gauti maksimalios naudos. Dėl objektų techninės būklės, ir informacijos apie nuomos sandorius trūkumo pajamų metodas, vertinant sandėliavimo paskirties pastatus, yra atmetamas. 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. Todėl išlaidų metodas paprastai taikomas

kaip pagrindinis vertės nustatymo metodas, kai negali būti taikomas lyginamasis ar pajamų metodas". Remiantis tuo, kas išdėstyta, sandėliavimo paskirties pastatų rinkos vertė yra nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

Kitų inžinerinių statinių bei šilumos/vandentiekio/kanalizacijos tinklų nustatymas pajamų metodu neįmanomas, kadangi tai specialios paskirties turtas, kurio nuomos rinka nėra tokia aktyvi, kaip pastatų nuomos rinka, dažniausiai tokio pobūdžio statiniai yra nuomojami kartu su pastatais, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomos nuomos sandorių registravimo tvarkos. Remiantis šiomis aplinkybėmis, pajamų metodas, vertinant kitus inžinerinius statinius bei šilumos/vandentiekio/kanalizacijos tinklus yra atmetamas. 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. Todėl išlaidų metodas paprastai taikomas kaip pagrindinis vertės nustatymo metodas, kai negali būti taikomas lyginamasis ar pajamų metodas". Remiantis tuo, kas išdėstyta, sandėliavimo paskirties kitų inžinerinių statinių bei šilumos/vandentiekio/kanalizacijos tinklų, rinkos vertė yra nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

Toliau yra pateikiamas įstaigos nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas, taikant pajamų metodą. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynyųjų 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 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 eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
- Grynosios pajamos;
- Kapitalizavimo norma;

Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazę 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 baze pasirenkamos grynosios pajamos, taikant prielaidą, jog vertinamas turtas gali būti išnuomotas. Grynosios pajamos yra nustatomos iš bendrųjų pajamų atėmus su turto naudojimu susijusias išlaidas.

Potencialios bendrosios pajamos – tai suma, kurią galima gauti išnuomojus ar panaudojus 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 2020 m. gruodžio mėn. apžvalgos duomenimis (https://www.ober-haus.lt/rinkos_apzvalga/nekilnojamojo-turto-kainos-2020-m-gruodzio-men/). Kadangi vertinami pastatai yra 57.34 verčių zonoje, kuri yra priskirtina pramoniniams rajonams, yra parenkama priemiesčių, pramoninių rajonų pogrupio nekilnojamojo turto nuomos kainos.

Gamybos/pramonės paskirties patalpų bei pastatų nuomos kainos, remiantis nurodytu informacijos šaltiniu 2020 m. gruodžio mėn. svyravo nuo 1,60 iki 3,30 EUR/m²/mėn.

Atsižvelgiant į tai, jog, kaip nustatyta turto apžiūros metu, mokslo paskirties pastatai yra pritaikyti administracinei paskirčiai, mokslo pastatams yra taikoma administracinių pastatų ir patalpų nuomos kainų ribos, kurios, remiantis nurodytu informacijos šaltiniu, svyravo nuo 4,2 EUR/m²/mėn. iki 6,5 EUR/m²/mėn.

Remiantis Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2019 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. VE-670 patvirtintais vietovės pataisos koeficientais, maitinimo paskirties pastatai yra priskirtini tam pačiam negyvenamosios paskirties pastatų ir patalpų pogrupiui, kaip ir prekybos/paslaugų bei administracinės paskirties pastatai ir patalpos. Tokiu būdu, nustatyta, jog maitinimo paskirties patalpų bei pastatų nuomos kainos, remiantis nurodytu informacijos šaltiniu 2020 m. gruodžio mėn. svyravo nuo 3,8 EUR/m²/mėn. iki 7,50 EUR/m²/mėn.

Atsižvelgiant į tai, jog, remiantis apžiūros metu nustatyta informacija, pastatų būklė yra gera, yra parenkama maksimali nuomos kaina, esanti atitinkamos paskirties pastatų kainų intervaluose. Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 13) yra pateikiamas vidutinių pastatų nuomos kainų apskaičiavimas.

Lentelė Nr. 13. Vidutinių pastatų nuomos kainų apskaičiavimas.

Eil. Nr.	Paskirtis	Rajonas	Kainų intervalas, EUR/m ² /mėn.	Parenkama nuomos kaina, EUR/m ² /mėn.
1	Gamybos, pramonės	Pramoninis rajonas	1,60-3,30	3,30
2	Mokslo	Pramoninis rajonas	4,20-6,50	6,50
3	Maitinimo	Pramoninis rajonas	3,80-7,50	7,50

Remiantis nurodytais nuomos sandoriais ir skaičiavimų rezultatais, nustatomos potencialios teritorijoje esančių pastatų bendrosios metinės nuomos pajamos (Lentelė Nr. 142).

Lėšų praradimas, dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, yra nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Remiantis 2019-12-02 VĮ Registrų centro Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio ataskaita, komercinio turto neužimtumas sudaro 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,1) = 0,9$. Tokiu būdu efektyviosios pajamos yra apskaičiuojamos, bendrąsias pajamas dauginant iš užimtumo koeficiento. Efektyvių pajamų nustatymas yra pateikiamas Lentelėje Nr. 14.

Lentelė Nr. 14. 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	Efektyviosios metinės nuomos pajamos, EUR G*0,9
A	B	C	D	E	F	G	H
1	1096-9013-1205	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos korpusas	754,30	3,30	29 870,28	26 883,25
2	4400-3211-9525	Mokslo	Pastatas – Technologijų centras	993,50	6,50	77 493,00	69 743,70
3	1096-9013-1081	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	195,33	3,30	7 735,07	6 961,56
4	1096-9013-1138	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	244,73	3,30	9 691,31	8 722,18
5	1096-9013-1216	Maitinimo	Pastatas – Valgykla	123,24	7,50	11 091,60	9 982,44
6	4400-3080-7624	Mokslo	Pastatas – Mokymo ir tyrimų centras	1571,70	6,50	122 592,60	110 333,34

Vidutiniai metiniai nuomos išlaidų dydžiai yra pateikiami Lentelėje Nr. 15. 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. 15. Vidutiniai metiniai nuomos išlaidų dydžiai.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Paskirtis	Pavadinimas	Mokestinė vertė, EUR ⁵¹	Vidutinė rinkos vertė, EUR ⁵²	Nekilnojamojo turto mokestis, EUR ⁵³	Draudimo išlaidos, EUR ⁵⁴	Turto valdymo išlaidos, EUR ⁵⁵	Einamojo remonto išlaidos, EUR ⁵⁶	Bendras metinis nuomos išlaidų dydis, EUR, G+H+I+J
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K

⁵¹ <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>

⁵² <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj>

⁵³ <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/finansai-ir-turtas/mokesciai-ir-parama/nekilnojamojo-turto-mokestis/>

⁵⁴ https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=54&dir=masvert_publicavi_mai/statiniu_vertinimo_modeliai_54&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf

⁵⁵ https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=54&dir=masvert_publicavi_mai/statiniu_vertinimo_modeliai_54&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf

⁵⁶ https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=461&ver=54&dir=masvert_publicavi_mai/statiniu_vertinimo_modeliai_54&openFile=461_aprasomoji_dalis.pdf

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Paskirtis	Pavadinimas	Mokestinė vertė, EUR ⁵¹	Vidutinė rinkos vertė, EUR ⁵²	Nekilnojamojo turto mokestis, EUR ⁵³	Draudimo išlaidos, EUR ⁵⁴	Turto valdymo išlaidos, EUR ⁵⁵	Einamojo remonto išlaidos, EUR ⁵⁶	Bendras metinis nuomos išlaidų dydis, EUR, G+H+I+J
1	1096-9013-1205	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos korpusas	106 236 *	106 236 *	106 236 * 1% = 1 062,36	106 236* 0,1 % = 106,24	29 870,28* 2 % = 597,41	29 870,28* 2 % = 597,41	2 363,41
2	4400-3211-9525	Mokslo	Pastatas – Technologijų centras	289 000	292 000	289 000* 0,7% = 2 023	289 000* 0,1 % = 292	77 493,00* 2 % = 1549,86	77 493,00* 2 % = 1549,86	5 414,72
3	1096-9013-1081	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	20 900	20 900* *	20 900*1 % = 209	20 900*0 ,1 % = 20,90	7735,07 *2 % = 154,70	7735,07 *2 % = 154,70	539,30
4	1096-9013-1138	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	16 000	16 000* *	16 000*1 % = 160	16 000*0 ,1 % = 16	9691,31 *2 % = 193,83	9691,31 *2 % = 193,83	563,65
5	1096-9013-1216	Maitinimo	Pastatas – Valgykla	74 500	74 500	74 500*0 ,7% = 521,5	74 500*0 ,1 % = 74,50	11091,6 *2 % = 221,83	11091,6 *2 % = 221,83	1 039,66
6	4400-3080-7624	Mokslo	Pastatas – Mokymo ir tyrimų centras	437 000	437 000	437 000* 0,7% = 3 059	437 000* 0,1 % = 437	122 592,60 *2 % = 2451,85	122 592,60 *2 % = 2451,85	8 399,70

*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 išrašą (registro Nr. 44/1310081) pateikta vidutine rinkos verte, kuri 2014-12-31 dienai buvo lygi 91 900 EUR. Vertės pokytis 2020-12-31 dienos datai yra perskaičiuojamas, atsižvelgiant į statybos sąnaudų elementų kainų indeksus⁵⁷, kurie 2014-12-31 dienai siekė 99,5807, 2020-12-31 dienai - 115,0855. Apskaičiuojamas vidutinės rinkos vertės pokytis: ((115,0855-99,5807)/ 99,5807)*100%=15,60 %. Apskaičiuojama vidutinė objekto rinkos vertė: 91 900+15,60 % = 106 236 EUR. Priimama objekto mokestinė vertė lygi vidutinei objekto rinkos vertei.

** Objektų vidutinė rinkos vertė nurodytame informacijos šaltinyje nepateikta, todėl priimama objektų vidutinė rinkos vertė lygi mokestinei objektų vertei.

Kapitalizavimo norma yra nustatoma, remiantis 2019-12-02 VĮ Registrų centro Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio ataskaita. Remiantis nurodytu informacijos šaltiniu, nustatoma kapitalizavimo norma – 8 %. Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 16) yra pateikiamas įstaigos pastatų rinkos vertės nustatymas, pajamų kapitalizavimo skaičiavimo būdu.

Lentelė Nr. 16. Įstaigos pastatų rinkos vertės nustatymas, pajamų kapitalizavimo skaičiavimo būdu.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Paskirtis	Pavadinimas	Efektviosios metinės nuomos pajamos, EUR	Bendras metinis nuomos išlaidų dydis, EUR	Grynosios metinės nuomos pajamos, EUR E-F	Kapitalizavimo norma, %	Objekto rinkos vertė 2020-12-31 dienai, EUR G/I	Priimama (suapvalinta) objektų rinkos vertė 2020-12-31 dienai, EUR G/I
A	B	C	D	E	F	G	I		

⁵⁷ <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/>

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Paskirtis	Pavadinimas	Efektyviosios metinės nuomos pajamos, EUR	Bendras metinis nuomos išlaidų dydis, EUR	Grynosios metinės nuomos pajamos, EUR E-F	Kapitalizavimo norma, %	Objekto rinkos vertė 2020-12-31 dienai, EUR G/I	Priimama (suapvalinta) objektų rinkos vertė 2020-12-31 dienai, EUR G/I
1	1096-9013-1205	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos korpusas	26 883,25	2 363,41	24 519,84	8 %	306 498	306 500
2	4400-3211-9525	Mokslo	Pastatas – Technologijų centras	69 743,70	5 414,72	64 328,98	8 %	804 112	804 110
3	1096-9013-1081	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	6 961,56	539,30	6 422,26	8 %	80 278	80 300
4	1096-9013-1138	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	8 722,18	563,65	8 158,53	8 %	101 982	102 000
5	1096-9013-1216	Maitinimo	Pastatas – Valgykla	9 982,44	1 039,66	8 942,78	8 %	111 785	112 000
6	4400-3080-7624	Mokslo	Pastatas – Mokymo ir tyrimų centras	110 333,34	8 399,70	101 933,64	8 %	1 274 171	1 274 000

Toliau yra pateikiamas pastatų ir statinių rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu. Remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2020, NTK 2020-2.2.11 lentele, sandėlių, kurių sienų medžiaga metalas, o tūris siekia iki 5000 m³, 1 m³ statybų kaina yra 40,63 EUR/m³. Fizinio nusidėvėjimo procentas yra nustatomas, remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais. Nustatytas sandėliavimo paskirties pastatų, kurių sienos metalas, kasmetinis vertės mažinimo procentas – 2 %.

Lentelė Nr. 17. Įstaigos pastatų rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų metodu).

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Sienos	Tūris, m ³	Statybos kaina, EUR	Fizinio nuvertėjimas norma per metus, %	Bendras nuvertėjimas, %	Funkcinis nuvertėjimas, %	Ekonominis nuvertėjimas, koef. ⁵⁸	Atkuriamoji vertė, atėmus nuvertėjimą	Priimama (suapvalinta) objektų rinkos vertė 2020-12-31 dienai
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1	1096-9013-1156	Pastatas – Sandėlis	1980	Metalas su karkasu	560	40,63	2	(2020-1980)*2%=80 %	0	0,55	((560*40,63)-80%)*0,55 = 2 502,81	2 500

⁵⁸ <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActPrint/lt?jfwid=4t02bt26a&documentId=3ca7eab128e911ea8f0dfdc2b5879561&category=TAD> (parenkama zona – 57.34, sandėliavimo paskirties pastatai)

Eilės Nr.	Unikalūs numeris	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Sienos	Tūris, m ³	Statybos kaina, EUR	Fizinio nuvertėjimas norma per metus, %	Bendras nuvertėjimas, %	Funkcinis nuvertėjimas, %	Ekonominis nuvertėjimas, koef. ⁵⁸	Atkuriamoji vertė, atėmus nuvertėjimą	Primama (suapvalinta) objektų rinkos vertė 2020-12-31 dienai
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
2	1096-9013-1160	Pastatas – Sandėlis	1980	Metalas su karkasu	414	40,63	2	(2020-1980)*2%=80 %	0	0,55	((414-40,63)-80%)*0,55 =1 850,29	1 900

Remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2020, NTK 2020-3.2.7 lentelė, aikštelių, kurių danga asfaltbetonis, o pagrindas žvyras, 1 m² statybos kaina – 57,92 EUR/m². Ši kaina papildomai padidinama 5 % dėl aptvertos teritorijos įtakos: 57,92+5%=60,82 EUR. Fizinio nusidėvėjimo procentas yra nustatomas, remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais. Nustatytas aikštelių, kurių danga asfaltbetonis, kasmetinis vertės mažinimo procentas – 5 %.

Remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2020, NTK 2020-3.2.8 lentelė, aikštelių, kurių danga betono trinkelės, o pagrindas žvyras, 1 m² statybos kaina – 77,40 EUR/m². Ši kaina papildomai padidinama 5 % dėl aptvertos teritorijos įtakos: 77,40+5%=81,27 EUR. Fizinio nusidėvėjimo procentas yra nustatomas, remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais. Nustatytas aikštelių, kurių danga betono trinkelės, kasmetinis vertės mažinimo procentas – 10 %.

Remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2020, NTK 2020-3.3.11 lentelė, atraminių sienelių, kurių sienų medžiaga monolitinis gelžbetonis, o aukštis 1,5 m, 1 m statybų kaina yra 424,16 EUR/m, 0,1 m sienutės aukščio pokytis – 16,45 EUR, apskaičiuojama 0,6 m aukščio sienutės kaina (1,5-0,6)=0,9; 9*16,45=148,05 EUR; 424,16-148,05=276,11 EUR/m. Fizinio nusidėvėjimo procentas yra nustatomas, remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais. Nustatytas palaikančių ir apsauginių statinių iš betono, kasmetinis vertės mažinimo procentas – 2,90 %.

Remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2020, NTK 2020-3.2.11 lentelė, šaligatvių, kurių danga betono trinkelės, 1 m² statybos kaina – 47,98 EUR/m². Fizinio nusidėvėjimo procentas yra nustatomas, remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais. Nustatytas šaligatvių, kurių danga betono trinkelės, kasmetinis vertės mažinimo procentas – 5 %.

Lentelė Nr. 18. Įstaigos inžinerinių statinių atkuriamosios vertės nustatymas.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Medžiaga	Ilgis/ aukštis, m	Bendras plotas, m ²	Statybos kaina, EUR	Atkuriamoji vertė, EUR F arba G * H
A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	4400-3838-8804	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	2015	Betonas	23,68/0,60	-	276,11 EUR/m	6 538,29
2	4400-3838-8820	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	2015	Betonas	26,94/0,60	-	276,11 EUR/m	7 438,40
3	4400-3838-8818	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	2015	Betonas	11,73/0,60	-	276,11 EUR/m	3 238,77
4	4400-3838-8775	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	Asfaltas	-	1523,00	60,82 EUR/m ²	92 628,86
5	4400-3838-8797	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	Asfaltas	-	162,00	60,82 EUR/m ²	9 852,84
6	4400-3838-8764	Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė	2015	Betono trinkelės	-	34,00	81,27 EUR/m ²	2 763,18
7	4400-3838-8786	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	Asfaltas	-	298,00	60,82 EUR/m ²	18 124,36
8	4400-3838-8753	Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė	2015	Asfaltas	-	569,00	60,82 EUR/m ²	34 606,58
9	4400-3909-0685	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	Betono trinkelės	-	298,63	47,98 EUR/m ²	14 328,27
10	4400-4148-5614	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	Betono trinkelės	-	7,79	47,98 EUR/m ²	373,76
11	4400-4148-5647	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	Betono trinkelės	-	89,34	47,98 EUR/m ²	4 286,53
12	4400-4148-5625	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	Betono trinkelės	-	95,59	47,98 EUR/m ²	4 586,41
13	4400-4184-5636	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	Betono trinkelės	-	162,14	47,98 EUR/m ²	7 779,48
14	4400-3909-0641	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	Betono trinkelės	-	592,95	47,98 EUR/m ²	28 449,74
15	4400-3938-5661	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	Asfaltas	-	569,00	60,82 EUR/m ²	34 606,58
16	4400-4148-5658	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	Betono trinkelės	-	284,67	47,98 EUR/m ²	13 658,47

Lentelė Nr. 19. Įstaigos inžinerinių statinių rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Atkuriamoji vertė, EUR Lentelė Nr. 18	Fizinio nuvertėjimo %	Bendras fizinis nuvertėjimas, %	Funkcinio nuvertėjimo %	Ekonominio nuvertėjimo %	Atkuriamoji vertė, atėmus nuvertėjimą, EUR	Primama (suapvalinta) objektų rinkos vertė 2020-12-31 dienai
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	4400-3838-8804	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	2015	6 538,29	2,90	(2020-2015)*2,90=14,5 %	0 %	0 %	6 538,29-14,5%=5 590,24	5 600
2	4400-3838-8820	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	2015	7 438,40	2,90	(2020-2015)*2,90=14,5 %	0 %	0 %	7 438,40-14,5%=6 359,83	6 400
3	4400-3838-8818	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	2015	3 238,77	2,90	(2020-2015)*2,90=14,5 %	0 %	0 %	3 238,77-14,5%=2 769,15	2 800
4	4400-3838-8775	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	92 628,86	5 %	(2020-2015)*5%=25 %	0 %	0 %	92 628,86-25%=69 471,65	69 500
5	4400-3838-8797	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	9 852,84	5 %	(2020-2015)*5%=25 %	0 %	0 %	9 852,84-25%=7 389,63	7 400
6	4400-3838-8764	Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė	2015	2 763,18	10 %	(2020-2015)*10%=50 %	0 %	0 %	2 763,18-50%=1 381,59	1 400
7	4400-3838-8786	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	18 124,36	5 %	(2020-2015)*5%=25 %	0 %	0 %	18 124,36-25%=13 593,27	13 600
8	4400-3838-8753	Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė	2015	34 606,58	5 %	(2020-2015)*5%=25 %	0 %	0 %	34 606,58-25%=25 954,94	26 000
9	4400-3909-0685	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	2015	14 328,27	5 %	(2020-2015)*5%=25 %	0 %	0 %	14 328,27-25%=10 746,20	10 700

Eilės Nr.	Unikalūs numeris	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Atkuriamoji vertė, EUR Lentelė Nr. 18	Fizinio nuvertėjimo %	Bendras fizinis nuvertėjimas, %	Funkcinio nuvertėjimo %	Ekonominio nuvertėjimo %	Atkuriamoji vertė, atėmus nuvertėjimą, EUR	Primama (suapvalinta) objektų rinkos vertė 2020-12-31 dienai
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
10	4400-4148-5614	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	2015	373,76	5 %	(2020-2015)*5 %=25 %	0 %	0 %	373,76-25%=280,32	300
11	4400-4148-5647	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	2015	4 286,53	5 %	(2020-2015)*5 %=25 %	0 %	0 %	4 286,53-25%=3 214,90	3 200
12	4400-4148-5625	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	2015	4 586,41	5 %	(2020-2015)*5 %=25 %	0 %	0 %	4 586,41-25%=3 439,81	3 400
13	4400-4184-5636	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	2015	7 779,48	5 %	(2020-2015)*5 %=25 %	0 %	0 %	7 779,48-25%=5 834,61	5 800
14	4400-3909-0641	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	2015	28 449,74	5 %	(2020-2015)*5 %=25 %	0 %	0 %	28 449,74-25%=21 337,31	21 300
15	4400-3938-5661	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	2015	34 606,58	5 %	(2020-2015)*5 %=25 %	0 %	0 %	34 606,58-25%=25 954,94	26 000
16	4400-4148-5658	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	2015	13 658,47	5 %	(2020-2015)*5 %=25 %	0 %	0 %	13 658,47-25%=10 243,85	10 200

Toliau yra pateikiamas Įstaigai priklausančių inžinerinių statinių (inžinerinių tinklų) rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu 2020 m. gruodžio 31 dienai. 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 2020 lentelėmis Nr. NTK 2020-4.1.7. (Objektas Nr. 11), 2020-4.1.12 (Objektai Nr. 1, Nr. 7), NTK 2020-4.3.7 (Objektas Nr. 3), NTK 2020-4.2.22 (Objektai Nr. 4.1., Nr. 5, Nr. 6), NTK 2020-4.2.27 (Objektas Nr. 4.2.). Kadangi objektams Nr. 2, 8, 9, 10 nebuvo pateiktos kadastrinių matavimų bylos, objektų atkuriamoji vertė yra nustatoma, atsižvelgiant į VĮ Registrų centro centrinio duomenų banko išrašuose nurodytas atkuriamąsias turto vertes, perskaičiuotas, atsižvelgiant į statybos sąnaudų elementų kainų indeksus inžineriniams statiniams. (Žr. Lentelė Nr. 20). Statybos sąnaudų elementų kainų indeksai yra parenkami atkuriamosios vertės nustatymo datai (VĮ Registrų centro centrinio duomenų banko nekilnojamojo turto išraše) bei nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo datai, išvedant šių koeficientų procentinį skirtumą.

Lentelė Nr. 20. Statybos sąnaudų elementų kainų indeksai.

Statybos sąnaudų elementų kainų indeksai	Inžineriniai statiniai	
	2020M12	112,9083
	2015M09	100,5699
	2014M11	98,9647

Fizinio nusidėvėjimo procentas yra nustatomas, remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais. Nustatyti kasmetinio vertės mažinimo normatyvai yra pateikiami lentelėje Nr. 22. Atliktus turto apžiūrą nustatyta, jog turtas yra naudojamas pagal paskirtį, jo eksploataciją pradėta vykdyti 2014-2015 metais, turto funkcinio bei ekonominio nuvertėjimo nenustatyta.

Lentelė Nr. 21. Įstaigos inžinerinių statinių (inžinerinių tinklų) atkuriamosios vertės nustatymas.

Eilės Nr.	Unikalus Nr.	Pavadinimas	Struktūrinių elementų aprašymas	Statybos pabaigos metai	Medžiaga	Vamzdyno ilgis, m	Pastabos	Atkuriamoji vertė, EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	4400-3654-9318	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai - Vandentiekis	2014	Polietilenas	217,40	Vandentiekio linijos reikšmė – skirstomoji (kvartalinė)	27 979,37
1.1.		Sudėtinės dalys			Polietilenas	6,63	Gylis – 2,05 m., skersmuo – 110 mm.	128,70*6,63= 853,28
1.2.						64,12	Gylis – 2,08 m., skersmuo – 110 mm.	128,70*64,12= 8252,24
1.3.						63,27	Gylis – 1,91 m., skersmuo – 110 mm.	128,70*63,27= 8142,85
1.4.						83,38	Gylis – 1,82 m., skersmuo – 110 mm.	128,70*83,38= 10 731
2	4400-3939-7009	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tiekimo vamzdynas	2015	Plienas	55,30	Šilumos tiekimo linijos reikšmė – įvadinė	24 400 + ((112,9083-100,5699)/100,5699)*100 % = 27 393,88*
3	4400-3654-9283	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tinklai	2014	Plienas	227,28	Šilumos tiekimo linijos reikšmė – magistralinė	146 051,62
3.1.		Sudėtinės dalys			Plienas	23,24	Šil. Nešėjo/izoliat. Skersmuo mm 2d125	23,24*593,21= 13 786,20
3.2.						12,05	Šil. Nešėjo/izoliat. Skersmuo mm 2d160	12,05*621,87= 7 493,53
3.3.						37,86	Šil. Nešėjo/izoliat. Skersmuo mm 2d200	37,86*666,47= 25 232,55
3.4.						21,87	Šil. Nešėjo/izoliat. Skersmuo mm 2d200	21,87*666,47= 14 575,70
3.5.						45,3	Šil. Nešėjo/izoliat. Skersmuo mm 2d225	45,3*724,29= 32 810,34

Eilės Nr.	Unikalus Nr.	Pavadinimas	Struktūrinių elementų aprašymas	Statybos pabaigos metai	Medžiaga	Vamzdyno ilgis, m	Pastabos	Atkuriamoji vertė, EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I
3.6.						7,75	Šil. Nešėjo/izoliat. Skersmuo mm 2d200	7,75*666,47= 5 165,14
3.7.						79,21	Šil. Nešėjo/izoliat. Skersmuo mm 2d125	79,21*593,21= 46 988,16
4	4400-3904-5524	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Slėginis buitinių nuotekų tinklas	2014	Polietilenas	6,02	Nuotekų linijos reikšmė – skirstomoji (kvartalinė)	11 769,30
4.1.		Sudėtinė dalis			Polietilenas	6,02	Gylis – 3,02 m., skersmuo – 160 mm.	156,03*6,02= 939,30
4.2.						-	Siurblinė, skersmuo 2600 mm, gylis – 6,08 m.	10 830
5	4400-3654-9350	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Buitinės nuotekos	2014	Polivinilchloridas	99,32	Nuotekų linijos reikšmė – išvadinė	11 902,88
5.1.		Sudėtinės dalys			Polivinilchloridas	62,87	Gylis - 2,85 m., skersmuo – 200 mm.	62,87*124,72= 7 841,15
5.2.						13,49	Gylis - 2,56 m., skersmuo – 200 mm.	13,49*124,72= 1 682,47
5.3.						15,25	Gylis - 2,71 m., skersmuo – 160 mm.	15,25*116,80= 1 781,20
5.4.						7,71	Gylis – 1,5 m., skersmuo – 110 mm.	7,71*77,57= 598,06
6	4400-3654-9342	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Buitinės nuotekos	2014	Polivinilchloridas	94,75	Nuotekų linijos reikšmė – išvadinė	7 880,36
6.1.		Sudėtinės dalys			Polivinilchloridas	88,75	Gylis – 1,93 m., skersmuo – 160 mm.	88,75*83,17= 7 381,34
6.2.						2	Gylis – 1,93 m., skersmuo – 160 mm.	2*83,17=166,34
6.3.						1	Gylis – 1,93 m., skersmuo – 160 mm.	1*83,17=83,17
6.4.						1	Gylis – 1,93 m., skersmuo – 160 mm.	1*83,17=83,17
6.5.						2	Gylis – 1,93 m., skersmuo – 160 mm.	2*83,17=166,34
7	4400-3652-3218	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekio tinklai	2014	Polietilenas	41,01	Vandentiekio linijos reikšmė – įvadinė	5 277,99

Eilės Nr.	Unikalus Nr.	Pavadinimas	Struktūrinių elementų aprašymas	Statybos pabaigos metai	Medžiaga	Vamzdyno ilgis, m	Pastabos	Atkuriamoji vertė, EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I
7.1.		Sudėtinės dalys			Polietilenas	41,01	Gylis – 1,94 m., skersmuo 110 mm.	128,70*41,01= 5 277,99
8	4400-3087-4372	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekis	2014	Polietilenas	33,95	Vandentiekio linijos reikšmė – įvadinė	3 765+((112,90 83-98,9647)/ 98,9647)*100 %=4 295,87*
9	4400-3087-4418	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tinklai	2014	Plienas	50,75	Šilumos tiekimo linijos reikšmė - įvadinė	18 900 +((112,9083-98,9647)/ 98,9647)*100 %=21 564,90*
10	4400-3087-4394	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Nuotekų tinklai	2014	Polivinilchloridas	81,99	Nuotekų linijos reikšmė – išvadinė	7 183+((112,90 83-98,9647)/ 98,9647)*100 %=8 195,08*
11	4400-3649-7964	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Artezinis gręžinys	2015	-	-	Gylis -180 m., skersmuo – 110 mm.	144,84*180= 26 071,20

Lentelė Nr. 22. Įstaigos inžinerinių statinių (inžinerinių tinklų) rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu.

Eilės Nr.	Unikalus Nr.	Pavadinimas	Struktūrinių elementų aprašymas	Statybos pabaigos metai	Atkuriamoji vertė, EUR	Fizinio nuvertėjimo %	Bendras fizinis nuvertėjimas, %	Funkcinis, ekonominis nuvertėjimas	Atkuriamoji vertė, atėmus nuvertėjimą 2020-12-31 dienai Lentelė Nr. 21	Primama rinkos vertė 2020-12-31 dienai
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	4400-3654-9318	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai - Vandentiekis	2014	27 979,37	-	-	-	21 264,32	21 300
1.1.		Sudėtinės dalys			853,28	4 %	24 %	0 %	648,49	
1.2.					8 252,24	4 %	24 %	0 %	6 271,70	
1.3.					8 142,85	4 %	24 %	0 %	6 188,57	
1.4.					10 731	4 %	24 %	0 %	8 155,56	
2	4400-3939-7009	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tiekimo vamzdynas	2015	27 393,88	0 %	20 %	-	21 915,10	21 900
3	4400-3654-9283	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tinklai	2014	146 051,62	-	-	-	110 999,23	111 000
3.1.		Sudėtinės dalys			13 786,20	4 %	24 %	0 %	10 477,51	
3.2.					7 493,53	4 %	24 %	0 %	5 695,08	
3.3.					25 232,55	4 %	24 %	0 %	19 176,74	
3.4.					14 575,70	4 %	24 %	0 %	11 077,53	
3.5.					32 810,34	4 %	24 %	0 %	24 935,86	
3.6.					5 165,14	4 %	24 %	0 %	3 925,51	

Eilės Nr.	Unikalus Nr.	Pavadinimas	Struktūrinių elementų aprašymas	Statybos pabaigos metai	Atkuriamoji vertė, EUR	Fizinio nuvertėjimo %	Bendras fizinis nuvertėjimas, %	Funkcinis, ekonominis nuvertėjimas	Atkuriamoji vertė, atėmus nuvertėjimą 2020-12-31 dienai Lentelė Nr. 21	Primama rinkos vertė 2020-12-31 dienai
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
3.7.					46 988,16	4 %	24 %	0 %	35 711,00	
4	4400-3904-5524	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Slėginis buitinių nuotekų tinklas	2014	11 769,30	-	-	-	9 698,90	9 700
4.1.		Sudėtinė dalis			939,30	3,3 %	19,8 %	0 %	753,32	
4.2.					10 830	2,9 %	17,4 %	0 %	8945,58	
5	4400-3654-9350	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Buitinės nuotekos	2014	11 902,88	-	-	-	9 546,10	9 500
5.1.		Sudėtinės dalys			7 841,15	3,3 %	19,8 %	0 %	6 288,60	
5.2.					1 682,47	3,3 %	19,8 %	0 %	1 349,34	
5.3.					1 781,20	3,3 %	19,8 %	0 %	1 428,52	
5.4.					598,06	3,3 %	19,8 %	0 %	479,64	
6	4400-3654-9342	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Buitinės nuotekos	2014	7 880,36	-	-	-	6 320,03	6 300
6.1.		Sudėtinės dalys			7 381,34	3,3 %	19,8 %	0 %	5919,83	
6.2.					166,34	3,3 %	19,8 %	0 %	133,40	
6.3.					83,17	3,3 %	19,8 %	0 %	66,70	
6.4.					83,17	3,3 %	19,8 %	0 %	66,70	
6.5.					166,34	3,3 %	19,8 %	0 %	133,40	
7	4400-3652-3218	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekio tinklai	2014	5 277,99	-	-	-	4011,27	4 000
7.1.		Sudėtinės dalys			5 277,99	4 %	24 %	0 %	4011,27	
8	4400-3087-4372	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekis	2014	4 295,87	4 %	24 %	0 %	3264,86	3 300
9	4400-3087-4418	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tinklai	2014	21 564,90	4 %	24 %	0 %	16389,32	16 400
10	4400-3087-4394	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Nuotekų tinklai	2014	8 195,08	3,3 %	19,8 %	0 %	6 572,45	6 600
11	4400-3649-7964	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Artezinis gręžinys	2015	26 071,20	5 %	25 %	0 %	19 553,40	20 000

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 23) yra pateikiama įstaigai priklausančio nekilnojamojo turto rinkos verčių suvestinė 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Lentelė Nr. 23. Įstaigai priklausančio nekilnojamojo turto rinkos verčių suvestinė 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Adresas	Nustatyta rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai
A	B	C	D	E	F
1	1096-9013-1156	Sandėliavimo	Pastatas – Sandėlis	Vilnius, Savanorių pr. 231	2 500
2	1096-9013-1160	Sandėliavimo	Pastatas – Sandėlis	Vilnius, Savanorių pr. 231	1 900
3	4400-3838-8804	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	Vilnius, Savanorių pr. 231	5 600
4	4400-3838-8820	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	Vilnius, Savanorių pr. 231	6 400
5	4400-3838-8818	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Atraminė sienutė	Vilnius, Savanorių pr. 231	2 800
6	4400-3838-8775	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	Vilnius, Savanorių pr. 231	69 500
7	4400-3838-8797	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	Vilnius, Savanorių pr. 231	7 400
8	4400-3838-8764	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė	Vilnius, Savanorių pr. 231	1 400
9	4400-3838-8786	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	Vilnius, Savanorių pr. 231	13 600
10	4400-3838-8753	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelė	Vilnius, Savanorių pr. 231	26 000
11	4400-3909-0685	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai - Šaligatvis	Vilnius, Savanorių pr. 231	10 700
12	4400-4148-5614	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	Vilnius, Savanorių pr. 231	300
13	4400-4148-5647	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	Vilnius, Savanorių pr. 231	3 200
14	4400-4148-5625	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	Vilnius, Savanorių pr. 231	3 400
15	4400-4184-5636	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	Vilnius, Savanorių pr. 231	5 800
16	4400-3909-0641	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	Vilnius, Savanorių pr. 231	21 300
17	4400-3649-7964	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Artezinis gręžinys	Vilnius, Savanorių pr. 231	20 000
18	4400-3654-9318	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai - Vandentiekis	Vilnius, Savanorių pr. 231	21 300
19	4400-3939-7009	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tiekimo vamzdynas	Vilnius, Savanorių pr. 231	21 900
20	4400-3654-9283	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tinklai	Vilnius, Savanorių pr. 231	111 000
21	4400-3904-5524	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Slėginis buitinių nuotekų tinklas	Vilnius, Savanorių pr. 231	9 700
22	4400-3654-9350	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Buitinės nuotekos	Vilnius, Savanorių pr. 231	9 500
23	4400-3654-9342	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Buitinės nuotekos	Vilnius, Savanorių pr. 231	6 300
24	1096-9013-1205	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos korpusas	Vilnius, Savanorių pr. 235	306 500
25	4400-3211-9525	Mokslo	Pastatas – Technologijų centras	Vilnius, Savanorių pr. 235	804 110

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Adresas	Nustatyta rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai
A	B	C	D	E	F
26	1096-9013-1081	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	Vilnius, Savanorių pr. 235	80 300
27	1096-9013-1138	Gamybos, pramonės	Pastatas – Eksperimentinės gamybos dirbtuvės	Vilnius, Savanorių pr. 235	102 000
28	1096-9013-1216	Maitinimo	Pastatas – Valgykla	Vilnius, Savanorių pr. 235	112 000
29	4400-3080-7624	Mokslo	Pastatas – Mokymo ir tyrimų centras	Vilnius, Savanorių pr. 235	1 274 000
30	4400-3938-5661	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė	Vilnius, Savanorių pr. 235	26 000
31	4400-4148-5658	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Šaligatvis	Vilnius, Savanorių pr. 235	10 200
32	4400-3652-3218	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekio tinklai	Vilnius, Savanorių pr. 235	4 000
33	4400-3087-4372	Vandentiekio tinklų	Vandentiekio tinklai – Vandentiekis	Vilnius, Savanorių pr. 235	3 300
34	4400-3087-4418	Šilumos tinklų	Šilumos tinklai – Šilumos tinklai	Vilnius, Savanorių pr. 235	16 400
35	4400-3087-4394	Nuotekų šalinimo tinklų	Nuotekų šalinimo tinklai – Nuotekų tinklai	Vilnius, Savanorių pr. 235	6 600
Nustatyta bendra nekilnojamojo turto rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai:					3 126 910

Transporto priemonių rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Įstaigai priklausančias transporto priemones sudaro du lengvieji automobiliai – lengvasis automobilis BMW 530XD (Valstybinis numeris JDV422) bei krovininis autobusiukas Mercedes-Benz Vito (Valstybinis numeris GZK821) su jame įmontuota specialia įranga, įstaigos turto sąraše įvardijamas, kaip mobili laboratorija. Transporto priemonės kaip atskiras turtinis vienetas pajamų nesukuria ir tarnauja kaip įstaigos turto visumos dalis, todėl pajamų metodas nėra taikomas. Lengvasis automobilis BMW 530XD yra geros būklės ir rinkoje šiuo turtu yra prekiaujama, t.y. šis turtas nėra specifinis ar ribotos paklausos. Atitinkamai šios transporto priemonės rinkos vertė yra nustatinėjama lyginamuoju metodu. Išlaidų (kaštų) metodas šiai transporto priemonei nėra taikomas, nes lyginamasis metodas geriausiai atspindi rinkos vertę. Krovininis autobusiukas Mercedes-Benz Vito (Valstybinis numeris GZK821) su jame įmontuota specialia įranga yra specifinės paskirties turtas, kadangi šio turto pasiūla yra ribota ir tokio pobūdžio turtu (su specialia įmontuota įranga) rinkoje nėra prekiaujama. Atsižvelgiant į tai, vertinant šį turtą, lyginamasis metodas yra atmetamas, o turto rinkos vertė yra nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.




Toliau yra pateikiamas transporto priemonės, kurios rinkos vertė nustatoma lyginamuoju metodu vertinimas. 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 vertinama transporto priemonė objekto vertinimo datai yra tinkama naudoti ir naudojama įstaigos 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 identišκών transporto priemonių palyginimams, todėl esant poreikiui yra taikomi ridos ir gamybos metų pataisos koeficientai. Kai vertinama transporto priemonė ir palyginamosios transporto priemonės yra senesnės nei 11 metų - pataisa netaikoma, nes jos traktuojamos kaip senos transporto priemonės ir 1-2 pirmos registracijos (gamybos) metų skirtumas yra niekinis. Transporto priemonėms, kurių ridos skirtumas yra didesnis, nei nurodytas maksimalus skirtumas, taikomas maksimalus (teigiamas arba neigiamas) pataisos koeficientas.

Lentelė Nr. 24. Transporto priemonės (reg. Nr. JDV 422) rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Vertinamas turtas:		LYGINAMIEJI OBJEKTAI		
		OBJEKTAS Nr. 1 ⁵⁹	OBJEKTAS Nr. 2 ⁶⁰	OBJEKTAS Nr. 3 ⁶¹
		Siūlymo parduoti kaina, EUR		
		5 800	5 900	5 999
				
Registracijos Nr.	JDV422			
Objektas	Automobilis	Automobilis	Automobilis	Automobilis
Modelis, markė	BMW 530 XD	BMW 530 XD	BMW 530 XD	BMW 530 XD
Pirmosios registracijos data	2007-02	2007-11	2007-07	2007-08
Degalai	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas	Dyzelinas
Pavarų dėžė	Automatinė	Automatinė	Automatinė	Automatinė
Galia, kW	180	173	173	173
Variklio darbinis tūris, cm ³	2993	3000	2993	3000
Rida, km	251 000	250 000	267 861	245 238
Pataisos koeficientas dėl metų		1	1	1
Ridos skirtumas, km		250 000 - 251 000 ≈ -1 000	267 861 - 251 000 ≈ 16 861	245 238 - 251 000 ≈ - 5 762
Ridos skirtumas, %		-0,39 %	6,72 %	-2,30 %
Korekcija dėl ridos skirtumo, %		-	-	-
Pataisa dėl ridos		-	-	-
Siūlymo parduoti pataisos koeficientas		0,08	0,08	0,08
Priimama objekto kaina, įvertinus pataisos koeficientus, EUR		5 800 - 8 % ≈ 5 336	5 900 - 8 % = 5 428	5 999 - 8 % = 5 519
Vidutinė rinkos vertė, EUR		(5 336 + 5 428 + 5 519) / 3 ≈ 5 427,67		
Priimama objekto rinkos vertė, EUR		5 400		

⁵⁹ <https://autoplus.lt/skelbimai/bmw-530-3-0-l-sedanas-2007-dyzelinas-14492207.html>

⁶⁰ <https://autoplus.lt/skelbimai/bmw-530-3-0-l-sedanas-2007-dyzelinas-13250085.html>

⁶¹ <https://autoplus.lt/skelbimai/bmw-530-3-0-l-sedanas-2007-dyzelinas-14104937.html>

Toliau (Lentelė Nr. 25) yra pateikiamas krovininio autobusiuko Mercedes-Benz Vito (Valstybinis numeris GZK821) su jame įmontuota specialia įranga, rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu.

Lentelė Nr. 25. Transporto priemonės (reg. Nr. GZK 821) rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Primama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
1	LITEK 1240 026	Mobili laboratorija	2014-11-01	1	97 370,25	97 370,25	10,1 2%	97370,25 x (100% + 10,12%) = 107224,12	(2020-12-31) - (2014-11-01) ≈ 73	36	100% * (73 / (73+36)) ≈ 67%	107224,12 x (100% - 67%) ≈ 35383,96	35 384

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 26) yra pateikiama įstaigos transporto priemonių rinkos vertės nustatymo 2020 m. gruodžio 31 dienai suvestinė.

Lentelė Nr. 26. Įstaigos transporto priemonių rinkos vertės nustatymo 2020 m. gruodžio 31 dienai suvestinė.

Eil. Nr.	Požymiai	1	2
1.	Markė	Mercedes-Benz	BMW
2.	Modelis	Vito	530 XD
3.	Valstybinis numeris	GZK 821	JDV 422
4.	Rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai, EUR	35 384	5 400
5.	Nustatyta bendra įstaigos transporto priemonių rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai, EUR	40 784	

Mašinų ir įrenginių, baldų ir biuro įrangos, kito ilgalaikio materialiojo turto bei nebaigtos statybos 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 identiškų 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.). Įstaiga 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 Įstaigos 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, funkcinių 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 Įstaigos 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 tokiam turtui pataisos koeficientai bus taikomi tik nuo 1996 m. Vartotojų kainų indeksai ir vartotojų kainų indeksų pokyčių skaičiavimas pateikiamas lentelėje žemiau.

A lentelės grafoje – pateikiamas laikotarpis, nuo kurio skaičiuojamas bendrasis vartotojų kainų indekso pokytis iki vertinimo datos, t.y. 2020 m. gruodžio 31 d.;

B lentelės grafoje – pateikiamas vartotojų kainų indeksas atitinkamą laikotarpį lyginant su baziniu vartotojų kainų indeksu (2015 m. – 100);

C lentelės grafoje - pateikiamas vartotojų kainų indeksas 2020 m. 12 mėnesį (naujausi duomenys vertinimo datai) lyginant su baziniu vartotojų kainų indeksu (2015 m. – 100);

D lentelės grafoje – pateikiamas vartotojų kainų indekso pokytis ir jo paskaičiavimas nuo atitinkamo laikotarpio (A stulpelis) iki vertinimo datos, t.y. 2020 m. gruodžio 31 d.

Vartotojų kainų indeksai remiantis Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiama oficialiais kainų indeksais⁶² ir jų pokyčių skaičiavimas pateikimai priede Nr. 8.

Ilgalaikio turto vertinimo lentelėje pateikiamų skaičiavimų paaiškinimai:

A, B, C, D, E, F, G lentelės grafose – pateikiama vertinamo turto aprašomoji ir techninė informacija, bei vertinamo turto techninė/finansinė informacija remiantis įstaigos apskaitos duomenimis.

G lentelės grafoje – pateikiamas sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas. 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.

I lentelės grafoje – pateikiamas turto sukūrimo sąnaudų perskaičiavimas (įskaitant veiksmų seką) atsižvelgiant į pataisos koeficientą.

J lentelės grafoje – pateikiamas laikotarpis, kiek iš viso mėnesių turtas buvo naudojamas (turto chronologinis amžius). Loginė veiksmų skaičiavimo seka pateikiama toje pačioje lentelės grafoje.

K lentelės grafoje – pateikiamas laikotarpis, kiek laiko mėnesiais turtas dar numatomas naudoti nuo vertinimo datos.

L 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%.

M lentelės grafoje – pateikiamas turto rinkos vertės skaičiavimo seka. 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.

⁶² <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize#/>

N lentelės grafoje – pateikiama priimta rinkos vertė.

Mašinų ir įrenginių, baldų ir biuro įrangos, kito ilgalaikio materialiojo turto bei nebaigtos statybos rinkos vertės nustatymas yra pateikiamas priede Nr. 8.

Sekančiose lentelėse (Lentelė Nr. 27, 28, 29, 30) yra pateikiamos įstaigos mašinų ir įrenginių, baldų ir biuro įrangos, kito ilgalaikio materialiojo turto bei nebaigtos statybos rinkos verčių nustatymo 2020 m. gruodžio 31 dienai suvestinės.

Lentelė Nr. 27. Mašinų ir įrenginių rinkos verčių nustatymo 2020 m. gruodžio 31 dienos suvestinė.

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudojimo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaičiavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Priimama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	IT00026	Aukštos įtampos matavimo prietaisai keitimui	2019-07-01	1	7 750,00	7750,00	1,16%	7750 x (100% + 1,16%) = 7839,9	(2020-12-31) - (2019-07-01) ≈ 17	36	100% * (17 / (17+36)) ≈ 32%	7839,9 x (100% - 32%) ≈ 5331,13	5 331
2	LITEK 1240001	Impulsų generatorius	2015-06-01	1	3 220,77	3220,77	10,58%	3220,77 x (100% + 10,58%) = 3561,53	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	24	100% * (66 / (66+24)) ≈ 73%	3561,53 x (100% - 73%) ≈ 961,61	962
3	LITEK 1240002	Impulsų generatorius	2015-06-01	1	3 057,95	3057,95	10,58%	3057,95 x (100% + 10,58%) = 3381,48	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	24	100% * (66 / (66+24)) ≈ 73%	3381,48 x (100% - 73%) ≈ 913	913
4	LITEK 1240003	Impulsų generatorius	2015-06-01	1	3 057,95	3057,95	10,58%	3057,95 x (100% + 10,58%) = 3381,48	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	24	100% * (66 / (66+24)) ≈ 73%	3381,48 x (100% - 73%) ≈ 913	913
5	LITEK 1240004	Energijos ir galios matuoklis	2015-06-01	1	1 822,00	1822,00	10,58%	1822 x (100% + 10,58%) = 2014,77	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	2014,77 x (100% - 85%) ≈ 302,22	302
6	LITEK 1240005	Energijos matuoklis	2015-06-01	1	1 314,87	1314,87	10,58%	1314,87 x (100% + 10,58%) = 1453,98	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	1453,98 x (100% - 85%) ≈ 218,1	218
7	LITEK 1240006	Energijos matuoklis	2015-06-01	1	1 513,26	1513,26	10,58%	1513,26 x (100% + 10,58%) = 1673,36	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	1673,36 x (100% - 85%) ≈ 251	251
8	LITEK 1240007	Galios matuoklis	2015-06-01	1	871,47	871,47	10,58%	871,47 x (100% + 10,58%) = 963,67	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	963,67 x (100% - 85%) ≈ 144,55	145
9	LITEK 1240008	Energijos matuoklis	2015-06-01	1	2 012,28	2012,28	10,58%	2012,28 x (100% + 10,58%) = 2225,18	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	2225,18 x (100% - 85%) ≈ 333,78	334
10	LITEK 1240009	Energijos matuoklis	2015-06-01	1	2 162,88	2162,88	10,58%	2162,88 x (100% + 10,58%) = 2391,71	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	2391,71 x (100% - 85%) ≈ 358,76	359

Eil. Nr.	Turto inventori nis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataci ją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijim o savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų patalpos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo patalpos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudojimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaičiavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Priimama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
11	LITEK 1240010	Energijos matuoklis	2015-06-01	1	2 162,88	2162,88	10,58%	2162,88 x (100% + 10,58%) = 2391,71	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	2391,71 x (100% - 85%) = 358,76	359
12	LITEK 1240011	Energijos matuoklis	2015-06-01	1	2 305,38	2305,38	10,58%	2305,38 x (100% + 10,58%) = 2549,29	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	2549,29 x (100% - 85%) = 382,39	382
13	LITEK 1240012	Energijos matuoklis	2015-06-01	1	2 376,62	2376,62	10,58%	2376,62 x (100% + 10,58%) = 2628,07	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	2628,07 x (100% - 85%) = 394,21	394
14	LITEK 1240013	UV-VIS-IR Spektrofotometras	2015-06-01	1	22 738,76	22738,76	10,58%	22738,76 x (100% + 10,58%) = 25144,52	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	25144,52 x (100% - 85%) = 3771,68	3 772
15	LITEK 1240014	Optinis galios matuoklis	2015-06-01	1	1 674,17	1674,17	10,58%	1674,17 x (100% + 10,58%) = 1851,3	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	1851,3 x (100% - 85%) = 277,7	278
16	LITEK 1240015	Optinis galios matuoklis	2015-06-01	1	2 410,50	2410,50	10,58%	2410,5 x (100% + 10,58%) = 2665,53	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	2665,53 x (100% - 85%) = 399,83	400
17	LITEK 1240016	Profilio matuoklis (UV) su CCD	2015-06-01	1	25 544,20	25544,20	10,58%	25544,2 x (100% + 10,58%) = 28246,78	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	28246,78 x (100% - 85%) = 4237,02	4 237
18	LITEK 1240017	Prietais optinių dangų defektų	2015-06-01	1	20 794,72	20794,72	10,58%	20794,72 x (100% + 10,58%) = 22994,8	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	0	100% * (66 / (66+0)) = 100%	22994,8 x (100% - 100%) = 0	20794,72*10 %=2 079
19	LITEK 1240018	Oscilografas	2015-06-01	1	1 992,59	1992,59	10,58%	1992,59 x (100% + 10,58%) = 2203,41	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	2203,41 x (100% - 85%) = 330,51	331
20	LITEK 1240019	Mob. elektriko įrank., prietaisai	2015-06-01	1	1 752,40	1752,40	10,58%	1752,4 x (100% + 10,58%) = 1937,8	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	1937,8 x (100% - 85%) = 290,67	291
21	LITEK 1240020	Litavimo įrankių rinkinys	2015-06-01	1	431,86	431,86	10,58%	431,86 x (100% + 10,58%) = 477,55	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	477,55 x (100% - 85%) = 71,63	72
22	LITEK 1240021	Jungčių, antgalių tvirtinimo įr	2015-06-01	1	624,95	624,95	10,58%	624,95 x (100% + 10,58%) = 691,07	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	0	100% * (66 / (66+0)) = 100%	691,07 x (100% - 100%) = 0	624,95*10 %=62

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra įsigijimo suma, o savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų patalpos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Prilimama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
23	LITEK 1240022	Laidų nužievimo įrankiai	2015-06-01	1	378,45	378,45	10,58%	$378,45 \times (100\% + 10,58\%) = 418,49$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$418,49 \times (100\% - 73\%) \approx 112,99$	113
24	LITEK 1240023	Instalacijos ūym.spausdint.	2015-06-01	1	687,56	687,56	10,58%	$687,56 \times (100\% + 10,58\%) = 760,3$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$760,3 \times (100\% - 73\%) \approx 205,28$	205
25	LITEK 1240024	Termovizualinė IR kamera	2015-06-01	1	613,70	613,70	10,58%	$613,7 \times (100\% + 10,58\%) = 678,63$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$678,63 \times (100\% - 73\%) \approx 183,23$	183
26	LITEK 1240025	Skaidulų suvirinimo darbu viet	2015-06-01	1	147 126,97	147 126,97	10,58%	$147 126,97 \times (100\% + 10,58\%) = 162 693$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$162 693 \times (100\% - 73\%) \approx 43 927,11$	43 927
27	LITEK 1240027	Infraraudonųjų spindulių matuoklis	2015-06-01	1	10 794,14	10 794,14	10,58%	$10 794,14 \times (100\% + 10,58\%) = 11 936,16$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	$100\% * (66 / (66+12)) \approx 85\%$	$11 936,16 \times (100\% - 85\%) \approx 1 790,42$	1 790
28	LITEK 1240028	Skaitmeninis oscilografas	2015-06-01	1	2 403,85	2 403,85	10,58%	$2 403,85 \times (100\% + 10,58\%) = 2 658,18$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$2 658,18 \times (100\% - 73\%) \approx 717,71$	718
29	LITEK 1240029	Skaitmeninis oscilografas	2015-06-01	1	2 403,85	2 403,85	10,58%	$2 403,85 \times (100\% + 10,58\%) = 2 658,18$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$2 658,18 \times (100\% - 73\%) \approx 717,71$	718
30	LITEK 1240030	Skaitmeninis oscilografas	2015-06-01	1	2 403,85	2 403,85	10,58%	$2 403,85 \times (100\% + 10,58\%) = 2 658,18$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$2 658,18 \times (100\% - 73\%) \approx 717,71$	718
31	LITEK 1240031	Skaitmeninis oscilografas	2015-06-01	1	2 403,85	2 403,85	10,58%	$2 403,85 \times (100\% + 10,58\%) = 2 658,18$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$2 658,18 \times (100\% - 73\%) \approx 717,71$	718
32	LITEK 1240032	Skaitmeninis oscilografas	2015-06-01	1	1 920,18	1 920,18	10,58%	$1 920,18 \times (100\% + 10,58\%) = 2 123,34$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$2 123,34 \times (100\% - 73\%) \approx 573,3$	573
33	LITEK 1240033	Skaitmeninis oscilografas	2015-06-01	1	1 920,18	1 920,18	10,58%	$1 920,18 \times (100\% + 10,58\%) = 2 123,34$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$2 123,34 \times (100\% - 73\%) \approx 573,3$	573
34	LITEK 1240034	Skaitmeninis oscilografas	2015-06-01	1	1 920,18	1 920,18	10,58%	$1 920,18 \times (100\% + 10,58\%) = 2 123,34$	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	$100\% * (66 / (66+24)) \approx 73\%$	$2 123,34 \times (100\% - 73\%) \approx 573,3$	573

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo o savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų patalpos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo patalpos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaičiavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Primama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
35	LITEK 1240035	Skaitmeninis oscilografas	2015-06-01	1	1 920,18	1 920,18	10,58%	1920,18 x (100% + 10,58%) = 2123,34	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	24	100% * (66 / (66+24)) ≈ 73%	2123,34 x (100% - 73%) ≈ 573,3	573
36	LITEK 1240036	Skaitmeninis oscilografas	2015-06-01	1	1 920,18	1 920,18	10,58%	1920,18 x (100% + 10,58%) = 2123,34	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	24	100% * (66 / (66+24)) ≈ 73%	2123,34 x (100% - 73%) ≈ 573,3	573
37	LITEK 1240037	Greitas plačiajuostis fotodetektorius	2015-06-01	1	4 307,23	307,23	10,58%	4307,23 x (100% + 10,58%) = 4762,93	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	4762,93 x (100% - 85%) ≈ 714,44	714
38	LITEK 1240038	Greitas plačiajuostis fotodetektorius	2015-06-01	1	1 396,55	396,55	10,58%	1396,55 x (100% + 10,58%) = 1544,3	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	1544,3 x (100% - 85%) ≈ 231,65	232
39	LITEK 1240039	Greitas plačiajuostis fotodetektorius	2015-06-01	1	1 396,55	396,55	10,58%	1396,55 x (100% + 10,58%) = 1544,3	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	1544,3 x (100% - 85%) ≈ 231,65	232
40	LITEK 1240040	Greitas plačiajuostis fotodetektorius	2015-06-01	1	1 396,55	396,55	10,58%	1396,55 x (100% + 10,58%) = 1544,3	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	1544,3 x (100% - 85%) ≈ 231,65	232
41	LITEK 1240041	Fotodetektorius	2015-06-01	1	152,34	152,34	10,58%	152,34 x (100% + 10,58%) = 168,46	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	168,46 x (100% - 85%) ≈ 25,27	25
42	LITEK 1240042	Fotodetektorius	2015-06-01	1	152,34	152,34	10,58%	152,34 x (100% + 10,58%) = 168,46	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	168,46 x (100% - 85%) ≈ 25,27	25
43	LITEK 1240043	Fotodetektorius	2015-06-01	1	152,34	152,34	10,58%	152,34 x (100% + 10,58%) = 168,46	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	168,46 x (100% - 85%) ≈ 25,27	25
44	LITEK 1240044	Fotodetektorius	2015-06-01	1	152,34	152,34	10,58%	152,34 x (100% + 10,58%) = 168,46	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	168,46 x (100% - 85%) ≈ 25,27	25
45	LITEK 1240045	Fotodetektorius	2015-06-01	1	152,34	152,34	10,58%	152,34 x (100% + 10,58%) = 168,46	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	168,46 x (100% - 85%) ≈ 25,27	25
46	LITEK 1240046	Fotodetektorius	2015-06-01	1	152,34	152,34	10,58%	152,34 x (100% + 10,58%) = 168,46	(2020-12-31) - (2015-06-01) ≈ 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	168,46 x (100% - 85%) ≈ 25,27	25

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo o savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų patalpos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo koeficientas	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Prilimama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
47	LITEK 1240047	Spektro analizatorius	2015-06-01	1	6 168,91	6168,91	10,58%	6168,91 x (100% + 10,58%) = 6821,58	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	6821,58 x (100% - 85%) = 1023,24	1 023
48	LITEK 1240048	Spektro analizatorius	2015-06-01	1	6 168,91	6 168,91	10,58%	6168,91 x (100% + 10,58%) = 6821,58	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	6821,58 x (100% - 85%) = 1023,24	1 023
49	LITEK 1240049	Skaitmeninis oscilografas	2015-06-01	1	12 068,47	12 068,47	10,58%	12068,47 x (100% + 10,58%) = 13345,31	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	100% * (66 / (66+24)) = 73%	13345,31 x (100% - 73%) = 3603,23	3 603
50	LITEK 1240050	Oscilografas DPO72004C	2015-06-01	1	80 340,59	80 340,59	10,58%	80340,59 x (100% + 10,58%) = 88840,62	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	100% * (66 / (66+24)) = 73%	88840,62 x (100% - 73%) = 23986,97	23 987
51	LITEK 1240051	Greitaveikis fotodetek	2015-06-01	1	5 705,51	5 705,51	10,58%	5705,51 x (100% + 10,58%) = 6309,15	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	6309,15 x (100% - 85%) = 946,37	946
52	LITEK 1240052	Greitaveikis fotodetek	2015-06-01	1	5 705,51	5 705,51	10,58%	5705,51 x (100% + 10,58%) = 6309,15	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	6309,15 x (100% - 85%) = 946,37	946
53	LITEK 1240053	Korinis stalviršis	2015-06-01	1	1 957,55	1 957,55	10,58%	1957,55 x (100% + 10,58%) = 2164,66	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	60	100% * (66 / (66+60)) = 52%	2164,66 x (100% - 52%) = 1039,04	1 039
54	LITEK 1240054	Atrama ITS065-12-05-AR	2015-06-01	1	630,76	630,76	10,58%	630,76 x (100% + 10,58%) = 697,49	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	100% * (66 / (66+24)) = 73%	697,49 x (100% - 73%) = 188,32	188
55	LITEK 1240055	Frezavimo CNC staklės DMU 50	2015-03-01	1	133 080,40	133 080,40	11,78%	133080,4 x (100% + 11,78%) = 148757,27	(2020-12-31) - (2015-03-01) = 69	36	100% * (69 / (69+36)) = 66%	148757,27 x (100% - 66%) = 50577,47	50 577
56	LITEK 1240056	Generatorius BNC	2015-06-01	1	2 877,37	2 877,37	10,58%	2877,37 x (100% + 10,58%) = 3181,8	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	100% * (66 / (66+24)) = 73%	3181,8 x (100% - 73%) = 859,09	859
57	LITEK 1240057	Generatorius BNC	2015-06-01	1	2 877,37	2 877,37	10,58%	2877,37 x (100% + 10,58%) = 3181,8	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	100% * (66 / (66+24)) = 73%	3181,8 x (100% - 73%) = 859,09	859
58	LITEK 1240058	HeNe lazeris Lasos LGG 7634	2015-06-01	1	960,00	960,00	10,58%	960 x (100% + 10,58%) = 1061,57	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	1061,57 x (100% - 85%) = 159,24	159

Eil. Nr.	Turto inventori nis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataci ją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijim o savikai na, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficien tas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12- 31, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaiciavimo seka	Primama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
59	LITEK 1240059	HeNe lazeris Lasos LGG 7634	2015-06-01	1	960,00	960,00	10,58%	960 x (100% + 10,58%) = 1061,57	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	12	100% * (66 / (100% - 85%) 66+12) ≈ 85%	1061,57 x (100% - 85%) ≈ 159,24	159
60	LITEK 1240060	HeNe lazeris Lasos LGG 7634	2015-06-01	1	960,00	960,00	10,58%	960 x (100% + 10,58%) = 1061,57	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	12	100% * (66 / (100% - 85%) 66+12) ≈ 85%	1061,57 x (100% - 85%) ≈ 159,24	159
61	LITEK 1240061	HeNe lazeris Lasos LGG 7634	2015-06-01	1	960,00	960,00	10,58%	960 x (100% + 10,58%) = 1061,57	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	12	100% * (66 / (100% - 85%) 66+12) ≈ 85%	1061,57 x (100% - 85%) ≈ 159,24	159
62	LITEK 1240062	HeNe lazeris Lasos LGG 7634	2015-06-01	1	960,00	960,00	10,58%	960 x (100% + 10,58%) = 1061,57	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	12	100% * (66 / (100% - 85%) 66+12) ≈ 85%	1061,57 x (100% - 85%) ≈ 159,24	159
63	LITEK 1240063	Trečios eilės autokoreliato riu	2015-06-01	1	26 084,92	26 084,92	10,58%	26084,92 x (100% + 10,58%) = 28844,7	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (100% - 65%) 66+36) ≈ 65%	28844,7 x (100% - 65%) ≈ 10095,65	10 096
64	LITEK 1240064	Jungimo mazgas 1CI- 1200	2015-06-01	1	900,00	900,00	10,58%	900 x (100% + 10,58%) = 995,22	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (100% - 65%) 66+36) ≈ 65%	995,22 x (100% - 65%) ≈ 348,33	348
65	LITEK 1240065	Jungimo mazgas 1CI- 1200	2015-06-01	1	900,00	900,00	10,58%	900 x (100% + 10,58%) = 995,22	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (100% - 65%) 66+36) ≈ 65%	995,22 x (100% - 65%) ≈ 348,33	348
66	LITEK 1240066	Jungimo mazgas 1CI- 1200	2015-06-01	1	900,00	900,00	10,58%	900 x (100% + 10,58%) = 995,22	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (100% - 65%) 66+36) ≈ 65%	995,22 x (100% - 65%) ≈ 348,33	348
67	LITEK 1240067	Jungimo mazgas 1CI- 1200	2015-06-01	1	900,00	900,00	10,58%	900 x (100% + 10,58%) = 995,22	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (100% - 65%) 66+36) ≈ 65%	995,22 x (100% - 65%) ≈ 348,33	348
68	LITEK 1240068	Korinis stalviršis	2015-06-01	1	3 657,03	3 657,03	10,58%	3657,03 x (100% + 10,58%) = 4043,94	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (100% - 65%) 66+36) ≈ 65%	4043,94 x (100% - 65%) ≈ 1415,38	1 415
69	LITEK 1240069	Korinis stalviršis	2015-06-01	1	3 657,03	3 657,03	10,58%	3657,03 x (100% + 10,58%) = 4043,94	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (100% - 65%) 66+36) ≈ 65%	4043,94 x (100% - 65%) ≈ 1415,38	1 415
70	LITEK 1240070	Korinis stalviršis	2015-06-01	1	3 657,03	3 657,03	10,58%	3657,03 x (100% + 10,58%) = 4043,94	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (100% - 65%) 66+36) ≈ 65%	4043,94 x (100% - 65%) ≈ 1415,38	1 415

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo o savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų patalpos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo koeficientas	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudojimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Prilimama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
71	LITEK 1240071	Korinis stalviršis	2015-06-01	1	3 657,03	3 657,03	10,58%	3657,03 x (100% + 10,58%) = 4043,94	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	4043,94 x (100% - 65%) = 1415,38	1 415
72	LITEK 1240072	Korinis stalviršis	2015-06-01	1	3 657,03	3 657,03	10,58%	3657,03 x (100% + 10,58%) = 4043,94	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	4043,94 x (100% - 65%) = 1415,38	1 415
73	LITEK 1240073	Korinis stalviršis	2015-06-01	1	3 657,03	3 657,03	10,58%	3657,03 x (100% + 10,58%) = 4043,94	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	4043,94 x (100% - 65%) = 1415,38	1 415
74	LITEK 1240074	Korinis stalviršis	2015-06-01	1	3 657,03	3 657,03	10,58%	3657,03 x (100% + 10,58%) = 4043,94	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	4043,94 x (100% - 65%) = 1415,38	1 415
75	LITEK 1240075	Korinis stalviršis	2015-06-01	1	3 657,03	3 657,03	10,58%	3657,03 x (100% + 10,58%) = 4043,94	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	4043,94 x (100% - 65%) = 1415,38	1 415
76	LITEK 1240076	Korinis stalviršis	2015-06-01	1	3 657,03	3 657,03	10,58%	3657,03 x (100% + 10,58%) = 4043,94	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	4043,94 x (100% - 65%) = 1415,38	1 415
77	LITEK 1240077	Optinės įrangos kompleksas	2015-06-01	1	140 987,03	140 987,03	10,58%	140987,03 x (100% + 10,58%) = 155903,46	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	48	100% * (66 / (66+48)) = 58%	155903,46 x (100% - 58%) = 65479,45	65 479
78	LITEK 1240078	Spektrofotometras	2015-06-01	1	22 742,70	22 742,70	10,58%	22742,7 x (100% + 10,58%) = 25148,88	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	0	100% * (66 / (66+0)) = 100%	25148,88 x (100% - 100%) = 0	22 742,70*10 %=2 274
79	LITEK 1240079	Atrama	2015-06-01	1	1 428,96	1 428,96	10,58%	1428,96 x (100% + 10,58%) = 1580,14	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	1580,14 x (100% - 65%) = 553,05	553
80	LITEK 1240080	Atrama	2015-06-01	1	1 428,96	1 428,96	10,58%	1428,96 x (100% + 10,58%) = 1580,14	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	1580,14 x (100% - 65%) = 553,05	553
81	LITEK 1240081	Atrama	2015-06-01	1	1 428,96	1 428,96	10,58%	1428,96 x (100% + 10,58%) = 1580,14	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	1580,14 x (100% - 65%) = 553,05	553
82	LITEK 1240082	Atrama	2015-06-01	1	1 428,96	1 428,96	10,58%	1428,96 x (100% + 10,58%) = 1580,14	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	1580,14 x (100% - 65%) = 553,05	553

Eil. Nr.	Turto inventori nis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataci ją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijim o savikai na, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficien tas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12- 31, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaiciavimo seka	Primama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
83	LITEK 1240083	Atrama	2015-06-01	1	1 428,96	1 428,96	10,58%	1428,96 x (100% + 10,58%) = 1580,14	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	1580,14 x (100% - 65%) ≈ 553,05	553
84	LITEK 1240084	Atrama	2015-06-01	1	1 428,96	1 428,96	10,58%	1428,96 x (100% + 10,58%) = 1580,14	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	1580,14 x (100% - 65%) ≈ 553,05	553
85	LITEK 1240085	Atrama	2015-06-01	1	1 428,96	1 428,96	10,58%	1428,96 x (100% + 10,58%) = 1580,14	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	1580,14 x (100% - 65%) ≈ 553,05	553
86	LITEK 1240086	Atrama	2015-06-01	1	1 428,96	1 428,96	10,58%	1428,96 x (100% + 10,58%) = 1580,14	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	1580,14 x (100% - 65%) ≈ 553,05	553
87	LITEK 1240087	Atrama	2015-06-01	1	1 428,96	1 428,96	10,58%	1428,96 x (100% + 10,58%) = 1580,14	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	1580,14 x (100% - 65%) ≈ 553,05	553
88	LITEK 1240088	Frezavimo staklės HAAS MINIMIL	2015-03-01	1	42 000,00	42 000,00	11,78%	42000 x (100% + 11,78%) = 46947,6	(2020-12-31) - (2015- 03-01) = 69	36	100% * (69 / (69+36)) ≈ 66%	46947,6 x (100% - 66%) ≈ 15962,18	15 962
89	LITEK 1240089	Spektro analizatorius	2015-06-01	1	17 800,00	17 800,00	10,58%	17800 x (100% + 10,58%) = 19683,24	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	24	100% * (66 / (66+24)) ≈ 73%	19683,24 x (100% - 73%) ≈ 5314,47	5 314
90	LITEK 1240090	Lazer. pluoštų analizatorius	2015-06-01	1	4 199,49	4 199,49	10,58%	4199,49 x (100% + 10,58%) = 4643,8	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	24	100% * (66 / (66+24)) ≈ 73%	4643,8 x (100% - 73%) ≈ 1253,83	1 254
91	LITEK 1240091	Mechanikos komplektas	2015-03-01	1	17 450,67	17 450,67	11,78%	17450,67 x (100% + 11,78%) = 19506,36	(2020-12-31) - (2015- 03-01) = 69	0	100% * (69 / (69+0)) = 100%	19506,36 x (100% - 100%) = 0	17 450,67*10 %= 1745
92	LITEK 1240092	Jonų asistavimo sistinis	2015-06-01	1	82 500,00	82 500,00	10,58%	82500 x (100% + 10,58%) = 91228,5	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	91228,5 x (100% - 65%) ≈ 31929,98	31 930
93	LITEK 1240093	Maitinimo blokas aukštų voltų	2015-06-01	1	4 633,92	4 633,92	10,58%	4633,92 x (100% + 10,58%) = 5124,19	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	5124,19 x (100% - 85%) ≈ 768,63	769
94	LITEK 1240094	Maitinimo blokas aukštų voltų	2015-06-01	1	4 633,92	4 633,92	10,58%	4633,92 x (100% + 10,58%) = 5124,19	(2020-12-31) - (2015- 06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) ≈ 85%	5124,19 x (100% - 85%) ≈ 768,63	769

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra įsigijimo suma, o savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų patalpos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo patalpos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Primama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
95	LITEK 1240095	Maitinimo blokas žemųvoltų Nr1	2015-06-01	1	1 100,56	1 100,56	10,58%	1100,56 x (100% + 10,58%) = 1217	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	1217 x (100% - 85%) = 182,55	183
96	LITEK 1240096	Maitinimo blokas žemųvoltų Nr2	2015-06-01	1	3 156,86	3 156,86	10,58%	3156,86 x (100% + 10,58%) = 3490,86	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	12	100% * (66 / (66+12)) = 85%	3490,86 x (100% - 85%) = 523,63	524
97	LITEK 1240097	Spektro analizatorius Yokogawa	2015-06-01	1	34 380,00	34 380,00	10,58%	34380 x (100% + 10,58%) = 38017,4	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	24	100% * (66 / (66+24)) = 73%	38017,4 x (100% - 73%) = 10264,7	10 265
98	LITEK 1240102	3D spausdintuvas ProJet 3510	2015-06-01	1	82 018,00	82 018,00	10,58%	82018 x (100% + 10,58%) = 90695,5	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) = 65%	90695,5 x (100% - 65%) = 31743,43	31 743
99	OC1240088	Daugiaspalvis 3D spausdintuvas	2015-04-01	1	76 114,00	76 114,00	11,05%	76114 x (100% + 11,05%) = 84524,6	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	84524,6 x (100% - 59%) = 34655,09	34 655
100	OC1240089	Diapazono spektrofotometras	2015-08-01	1	71 806,00	71 806,00	12,03%	71806 x (100% + 12,03%) = 80444,26	(2020-12-31) - (2015-08-01) = 64	36	100% * (64 / (64+36)) = 64%	80444,26 x (100% - 64%) = 28959,93	28 960
101	OC1240090	Optikos apdirbimo kompleksas	2015-08-01	1	689 463,00	689 463,00	12,03%	689463 x (100% + 12,03%) = 772405,4	(2020-12-31) - (2015-08-01) = 64	36	100% * (64 / (64+36)) = 64%	772405,4 x (100% - 64%) = 278065,94	278 066
102	OC1240097	Spalv. daugiap. kopijuoklis	2015-08-01	1	6 870,00	6 870,00	12,03%	6870 x (100% + 12,03%) = 7696,46	(2020-12-31) - (2015-08-01) = 64	48	100% * (64 / (64+48)) = 57%	7696,46 x (100% - 57%) = 3309,48	3 309
103	OC1240098	Finetech Fineplacer pico base	2015-08-01	1	77 600,00	77 600,00	12,03%	77600 x (100% + 12,03%) = 86935,28	(2020-12-31) - (2015-08-01) = 64	36	100% * (64 / (64+36)) = 64%	86935,28 x (100% - 64%) = 31296,7	31 297
104	OC1240099	Video mikroskopas	2015-08-01	1	64 543,00	64 543,00	12,03%	64543 x (100% + 12,03%) = 72307,52	(2020-12-31) - (2015-08-01) = 64	36	100% * (64 / (64+36)) = 64%	72307,52 x (100% - 64%) = 26030,71	26 031
105	OC1240100	Ultragarinio valymo linija	2015-08-01	1	56 929,90	56 929,90	12,03%	56929,9 x (100% + 12,03%) = 63778,57	(2020-12-31) - (2015-08-01) = 64	36	100% * (64 / (64+36)) = 64%	63778,57 x (100% - 64%) = 22960,29	22 960

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskačiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Primama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
A 1	OC1240102	Kompaktiška THz vaizdinimo sist. Vakuuminio garinimo įrenginys	2015-10-01	1	28 065,00	28 065,00	10,82%	28065 x (100% + 10,82%) = 31101,63	(2020-12-31) - (2015-10-01) = 62	48	100% * (62 / (62+48)) ≈ 56%	31101,63 x (100% - 56%) ≈ 13684,72	13 685
2	OC1240103		2015-10-01	1	109 995,00	109 995,00	10,82%	109995 x (100% + 10,82%) = 121896,46	(2020-12-31) - (2015-10-01) = 62	60	100% * (62 / (62+60)) ≈ 51%	121896,46 x (100% - 51%) ≈ 59729,27	59 729
Bendra masinių ir įrengimų rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai, EUR:													857 848

Lentelė Nr. 28. Biuro įrangos rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskačiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Primama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
A 1	OC1240106	Samsung S20+ 128GB	2020-09-01	1	709,92	709,92	-0,11%	709,92 x (100% + -0,11%) = 709,14	(2020-12-31) - (2020-09-01) = 3	36	100% * (3 / (3+36)) ≈ 8%	709,14 x (100% - 8%) ≈ 652,41	652

Lentelė Nr. 29. Kito ilgalaikio materialiojo turto rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Eil. Nr.	Turto inventori nis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploatac iją data	Kieki s, vnt.	Isigijim o savikain a, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikain a, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficient as	Turto sukūrimo sąnaudos įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimas nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020- 12-31) mėn.	Perskačiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaičiavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Prima ma rinkos vertė 2020- 12-31 d., EUR
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	LITEK 00001	Baldų komplektas Nr.1	2015-06-01	1	28 875,42	28 875,42	10,58%	28875,42 x (100% + 10,58%) = 31930,44	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	48	100% * (66 / (66+48)) ≈ 58%	31930,44 x (100% - 58%) ≈ 13410,78	13 411
2	LITEK 00002	Spintelė stiprintuvui	2015-06-01	1	114,03	114,03	10,58%	114,03 x (100% + 10,58%) = 126,09	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	48	100% * (66 / (66+48)) ≈ 58%	126,09 x (100% - 58%) ≈ 52,96	53
3	LITEK 1240098	Darbastalis 2000*800mm pienas	2015-06-01	1	273,92	273,92	10,58%	273,92 x (100% + 10,58%) = 302,9	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	302,9 x (100% - 65%) ≈ 106,02	106
4	LITEK 1240099	Įrankių sieninės komplektas	2015-06-01	1	223,09	223,09	10,58%	223,09 x (100% + 10,58%) = 246,69	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	246,69 x (100% - 65%) ≈ 86,34	86
5	LITEK 1240100	Virentis vežimėlis 10 stačių	2015-06-01	1	462,75	462,75	10,58%	462,75 x (100% + 10,58%) = 511,71	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	511,71 x (100% - 65%) ≈ 179,1	179
6	LITEK 1240101	Lentyna su 72 dežutėmis	2015-06-01	1	464,15	464,15	10,58%	464,15 x (100% + 10,58%) = 513,26	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	36	100% * (66 / (66+36)) ≈ 65%	513,26 x (100% - 65%) ≈ 179,64	180
7	OC12400 01	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	136,11 x (100% + 11,05%) = 151,15	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	151,15 x (100% - 59%) ≈ 61,97	62
8	OC12400 02	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	136,11 x (100% + 11,05%) = 151,15	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	151,15 x (100% - 59%) ≈ 61,97	62
9	OC12400 03	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	136,11 x (100% + 11,05%) = 151,15	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	151,15 x (100% - 59%) ≈ 61,97	62

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisų koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo pataisų koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskačiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaičiavimo seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Prima ma rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
10	OC124004	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
11	OC124005	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
12	OC124006	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
13	OC124007	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
14	OC124008	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
15	OC124009	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
16	OC124010	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
17	OC124011	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
18	OC124012	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
19	OC124013	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
20	OC124014	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kieky, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaičiavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Priima ma rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
21	OC1240015	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
22	OC1240016	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
23	OC1240017	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
24	OC1240018	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
25	OC1240019	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
26	OC1240020	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
27	OC1240021	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
28	OC1240022	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
29	OC1240023	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
30	OC1240024	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62
31	OC1240025	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	$136,11 \times (100\% + 11,05\%) = 151,15$	$(2020-12-31) - (2015-04-01) \approx 68$	48	$100\% * (68 / (68+48)) \approx 59\%$	$151,15 \times (100\% - 59\%) \approx 61,97$	62

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kieki s, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimo seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Priima ma rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
32	OC12400 26	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	136,11 x (100% + 11,05%) = 151,15	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	151,15 x (100% - 59%) ≈ 61,97	62
33	OC12400 27	Laboratorinis stalas	2015-04-01	1	136,11	136,11	11,05%	136,11 x (100% + 11,05%) = 151,15	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	151,15 x (100% - 59%) ≈ 61,97	62
34	OC12400 28	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
35	OC12400 29	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
36	OC12400 30	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
37	OC12400 31	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
38	OC12400 32	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
39	OC12400 33	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
40	OC12400 34	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
41	OC12400 35	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
42	OC12400 36	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
43	OC12400 37	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
44	OC12400 38	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
45	OC12400 39	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
46	OC12400 40	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39
47	OC12400 41	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	94,89 x (100% - 59%) ≈ 38,9	39

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekiš, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinimo pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skaičiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaičiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaičiavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Prima ma rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
48	OC12400 42	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	94,89 x (100% - 59%) = 38,9	39
49	OC12400 43	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	94,89 x (100% - 59%) = 38,9	39
50	OC12400 44	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	94,89 x (100% - 59%) = 38,9	39
51	OC12400 45	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	94,89 x (100% - 59%) = 38,9	39
52	OC12400 46	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	94,89 x (100% - 59%) = 38,9	39
53	OC12400 47	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	94,89 x (100% - 59%) = 38,9	39
54	OC12400 48	Stalčių blokas	2015-04-01	1	85,45	85,45	11,05%	85,45 x (100% + 11,05%) = 94,89	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	94,89 x (100% - 59%) = 38,9	39
55	OC12400 49	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	257,3 x (100% - 59%) = 105,49	105
56	OC12400 50	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	257,3 x (100% - 59%) = 105,49	105
57	OC12400 51	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	257,3 x (100% - 59%) = 105,49	105
58	OC12400 52	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	257,3 x (100% - 59%) = 105,49	105
59	OC12400 53	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	257,3 x (100% - 59%) = 105,49	105
60	OC12400 54	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	257,3 x (100% - 59%) = 105,49	105
61	OC12400 55	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	257,3 x (100% - 59%) = 105,49	105
62	OC12400 56	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	257,3 x (100% - 59%) = 105,49	105
63	OC12400 57	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	257,3 x (100% - 59%) = 105,49	105
64	OC12400 58	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) = 59%	257,3 x (100% - 59%) = 105,49	105

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kieki s, vnt.	Išsigijim o savikain a, EUR	Bendra suma, išsigijimo savikain a, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficient as	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn. (skačiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskačiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skačiavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Priima ma rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
65	OC12400 59	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	257,3 x (100% - 59%) ≈ 105,49	105
66	OC12400 60	Laboratorinė spinta	2015-04-01	1	231,70	231,70	11,05%	231,7 x (100% + 11,05%) = 257,3	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	48	100% * (68 / (68+48)) ≈ 59%	257,3 x (100% - 59%) ≈ 105,49	105
67	OC12400 61	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
68	OC12400 62	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
69	OC12400 63	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
70	OC12400 64	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
71	OC12400 65	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
72	OC12400 66	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
73	OC12400 67	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
74	OC12400 68	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
75	OC12400 69	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
76	OC12400 70	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
77	OC12400 71	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
78	OC12400 72	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
79	OC12400 73	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
80	OC12400 74	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
81	OC12400 75	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) = 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kieki s, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31 mėn. (skaiciavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskaiciuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skaiciavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Priima ma rinkos vertės 2020-12-31 d., EUR
82	OC1240076	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
83	OC1240077	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
84	OC1240078	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
85	OC1240079	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
86	OC1240080	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
87	OC1240081	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
88	OC1240082	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
89	OC1240083	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
90	OC1240084	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
91	OC1240085	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
92	OC1240086	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
93	OC1240087	Laboratorinė kėdė	2015-04-01	1	83,99	83,99	11,05%	83,99 x (100% + 11,05%) = 93,27	(2020-12-31) - (2015-04-01) ≈ 68	12	100% * (68 / (68+12)) ≈ 85%	93,27 x (100% - 85%) ≈ 13,99	14
94	OC1240091	Dokumentų spinta su 5 lentynom	2015-07-01	1	242,33	242,33	11,1%	242,33 x (100% + 11,1%) = 269,23	(2020-12-31) - (2015-07-01) ≈ 65	48	100% * (65 / (65+48)) ≈ 58%	269,23 x (100% - 58%) ≈ 113,08	113
95	OC1240092	Dokumentų spinta su 5 lentynom	2015-07-01	1	242,33	242,33	11,1%	242,33 x (100% + 11,1%) = 269,23	(2020-12-31) - (2015-07-01) ≈ 65	48	100% * (65 / (65+48)) ≈ 58%	269,23 x (100% - 58%) ≈ 113,08	113
96	OC1240093	Drabužių spinta	2015-07-01	1	288,33	288,33	11,1%	288,33 x (100% + 11,1%) = 320,33	(2020-12-31) - (2015-07-01) ≈ 65	48	100% * (65 / (65+48)) ≈ 58%	320,33 x (100% - 58%) ≈ 134,54	135

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kieki s, vnt.	Įsigijim o savikain a, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikain a, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficient as	Turto sukūrimo sąnaud os įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn (skačiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskačiuotas nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skačiavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Priima ma rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
97	OC12400 94	Darbo stalas su stalč.kontein.	2015-07-01	1	571,33	571,33	11,1%	571,33 x (100% + 11,1%) = 634,75	(2020-12-31) - (2015-07-01) = 65	48	100% * (65 /(65+48)) = 58%	634,75 x (100% - 58%) = 266,6	267
98	OC12400 95	Darbo stal,rozeč.blo kas su USB	2015-07-01	1	100,34	100,34	11,1%	100,34 x (100% + 11,1%) = 111,48	(2020-12-31) - (2015-07-01) = 65	48	100% * (65 /(65+48)) = 58%	111,48 x (100% - 58%) = 46,82	47
99	OC12400 96	Posėdžių stalas	2015-07-01	1	317,34	317,34	11,1%	317,34 x (100% + 11,1%) = 352,56	(2020-12-31) - (2015-07-01) = 65	48	100% * (65 /(65+48)) = 58%	352,56 x (100% - 58%) = 148,08	148
100	OC12401 05	Spinta pusiau atvira	2016-01-01	1	190,25	190,25	11,27%	190,25 x (100% + 11,27%) = 211,69	(2020-12-31) - (2016-01-01) = 59	48	100% * (59 /(59+48)) = 55%	211,69 x (100% - 55%) = 95,26	95
101	OC12401 06	Rūbų spinta 900x450x210 Orm	2016-01-01	1	211,50	211,50	11,27%	211,5 x (100% + 11,27%) = 235,34	(2020-12-31) - (2016-01-01) = 59	48	100% * (59 /(59+48)) = 55%	235,34 x (100% - 55%) = 105,9	106
102	OC12401 07	Varžtinis stelažas	2016-01-01	1	97,73	97,73	11,27%	97,73 x (100% + 11,27%) = 108,74	(2020-12-31) - (2016-01-01) = 59	48	100% * (59 /(59+48)) = 55%	108,74 x (100% - 55%) = 48,93	49
103	OC12401 08	Varžtinis stelažas	2016-01-01	1	106,57	106,57	11,27%	106,57 x (100% + 11,27%) = 118,58	(2020-12-31) - (2016-01-01) = 59	48	100% * (59 /(59+48)) = 55%	118,58 x (100% - 55%) = 53,36	53
104	OC12401 11	Suoliukas Plaza Real	2016-04-01	1	340,00	340,00	9,93%	340 x (100% + 9,93%) = 373,76	(2020-12-31) - (2016-04-01) = 56	48	100% * (56 /(56+48)) = 54%	373,76 x (100% - 54%) = 171,93	172
105	OC12401 12	Suoliukas Plaza Real	2016-04-01	1	340,00	340,00	9,93%	340 x (100% + 9,93%) = 373,76	(2020-12-31) - (2016-04-01) = 56	48	100% * (56 /(56+48)) = 54%	373,76 x (100% - 54%) = 171,93	172
106	OC12401 13	Stalas 2000*1000*750	2016-06-01	1	402,00	402,00	9,81%	402 x (100% + 9,81%) = 441,44	(2020-12-31) - (2016-06-01) = 54	48	100% * (54 /(54+48)) = 53%	441,44 x (100% - 53%) = 207,48	207
107	OC12401 14	Stalas 2000*1000*750	2016-06-01	1	402,00	402,00	9,81%	402 x (100% + 9,81%) = 441,44	(2020-12-31) - (2016-06-01) = 54	48	100% * (54 /(54+48)) = 53%	441,44 x (100% - 53%) = 207,48	207
216	IT000016	Logotipas ant sienos	2015-06-01	1	1 080,00	1 080,00	10,58%	1080 x (100% + 10,58%) = 1194,26	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	48	100% * (66 /(66+48)) = 58%	1194,26 x (100% - 58%) = 501,59	502

Eil. Nr.	Turto inventoris Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekiš, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra įsigijimo savikaina, EUR	Sukūrimo sąnaudų pataisos koeficientas	Turto sukūrimo sąnaudų įvertinus pataisos koeficientą	Turto dėvėjimasis nuo įsigijimo iki 2020-12-31, mėn (skačiavimo seka). Chronologinis (faktinis) amžius, mėn.	Numanomas likęs naudingo tarnavimo laikotarpis (nuo 2020-12-31) mėn.	Perskačiuotąs nuvertėjimas 2020-12-31 d. (skačiavimų seka)	Rinkos vertės nustatymo skaičiavimo seka	Prima ma rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
217	IT00017	Reklaminis pilonas	2015-07-01	1	2 330,00	2 330,00	11,1%	2330 x (100% + 11,1%) = 2588,63	(2020-12-31) - (2015-07-01) = 65	60	100% * (65 / (65+60)) = 52%	2588,63 x (100% - 52%) = 1242,54	1 243
218	OC1240104	Sporto kompleksas lauke	2015-12-01	1	1 278,00	1 278,00	10,9%	1278 x (100% + 10,9%) = 1417,3	(2020-12-31) - (2015-12-01) = 60	60	100% * (60 / (60+60)) = 50%	1417,3 x (100% - 50%) = 708,65	709
219	IT00013	Cloud Core Router	2015-03-01	1	318,59	318,59	11,78%	318,59 x (100% + 11,78%) = 356,12	(2020-12-31) - (2015-03-01) = 69	48	100% * (69 / (69+48)) = 59%	356,12 x (100% - 59%) = 146,01	146
220	IT00014	Multimedia projektorius	2015-06-01	1	1 014,00	1 014,00	10,58%	1014 x (100% + 10,58%) = 1121,28	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	60	100% * (66 / (66+60)) = 52%	1121,28 x (100% - 52%) = 538,21	538
221	IT00015	Multimedia projektorius	2015-06-01	1	1 278,00	1 278,00	10,58%	1278 x (100% + 10,58%) = 1413,21	(2020-12-31) - (2015-06-01) = 66	60	100% * (66 / (66+60)) = 52%	1413,21 x (100% - 52%) = 678,34	678
222	IT00022	Neš.kompiuteris Lenovo	2018-05-01	1	682,67	682,67	3,32%	682,67 x (100% + 3,32%) = 705,33	(2020-12-31) - (2018-05-01) = 31	36	100% * (31 / (31+36)) = 46%	705,33 x (100% - 46%) = 380,88	381
223	IT00028	Stacionaraus kompiuterio komplektas	2020-01-01	1	826,44	826,44	-0,19%	826,44 x (100% + -0,19%) = 824,87	(2020-12-31) - (2020-01-01) = 11	48	100% * (11 / (11+48)) = 19%	824,87 x (100% - 19%) = 668,14	668
224	IT00030	Lenovo thinkPad P15S	2020-11-01	1	2 110,19	2 110,19	-0,03%	2110,19 x (100% + -0,03%) = 2109,56	(2020-12-31) - (2020-11-01) = 1	48	100% * (1 / (1+48)) = 2%	2109,56 x (100% - 2%) = 2067,37	2 067
225	IT00031	Acer Aspire 7 A715	2020-12-01	1	958,68	958,68	0%	958,68 x (100% + 0%) = 958,68	(2020-12-31) - (2020-12-01) = 0	48	100% * (0 / (0+48)) = 0%	958,68 x (100% - 0%) = 958,68	959
226	OC1240145	Kompiuteris HP400 G3	2017-11-01	1	527,27	527,27	4,9%	527,27 x (100% + 4,9%) = 553,11	(2020-12-31) - (2017-11-01) = 37	12	100% * (37 / (37+12)) = 76%	553,11 x (100% - 76%) = 132,75	133
Priimama bendra objektų rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai, EUR:													
													28 054

Kadangi apžiūros metu nebaigtos statybos objektų fizinio, funkcinio bei ekonominio nuvertėjimo nenustatyta, objektų rinkos vertė priimama lygi jų likutinei vertei 2020 m. gruodžio 31 dienai (Žr. Lentelė Nr. 30).

Lentelė Nr. 30. Nebaigtos statybos rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Eil. Nr.	Turto inventorinis Nr.	Aprašas	Įvedimo į eksploataciją data	Kiekis, vnt.	Įsigijimo savikaina, EUR	Bendra suma, įsigijimo savikaina, EUR	Fizinis nuvertėjimas	Funkcinis nuvertėjimas	Ekonominis nuvertėjimas	Bendras turto nuvertėjimas 2020-12-31 d.	Primama rinkos vertė 2020-12-31 d., EUR
229	IT00020	Rekon.darbai perd.FTMC	2015-08-01	1	141 207,05	141 207,05	0%	0 %	0 %	0 %	141 207
293	IT00029	Nebaigta statyba-naujas pastatas	2020-01-01	1	56 820,00	56 820,00	0 %	0 %	0 %	0 %	56 820
Priimama bendra objektų rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai, EUR:											198 027

Finansinio turto (suteiktų paskolų) rinkos vertės nustatymo metodų parinkimas. Įstaigos finansinį turtą sudaro investicijos į dukterines bendroves, kurių išsami informacija yra pateikiama Lentelėje Nr. 31. Atsižvelgiant į 2021-04-14 dienos Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ Raštą Nr. S-21-14-01-1 „Dėl įmonių duomenų konfidencialumo“, informacija apie finansinį turtą yra pateikiama, neatskleidžiant Įstaigos valdomų bendrovių komerciškai jautrios informacijos. Informacija yra saugoma vertinimo įmonės archyve ir gali būti atskleista tik pagal LR teisės aktuose numatytus atvejus.

Lentelė Nr. 31. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ investicijos į dukterines ir asocijuotąsias įmones 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Eil. Nr.	Įmonė	Investicijos suma, EUR	Turima nuosavybės dalis	Vykdoma veikla
1	Bendrovė A	2 896	100 vnt. (100 %)	Moksliniai tyrimai ir taikomoji veikla.
2	Bendrovė B	115,84	4 vnt. (2,67 %)	Moksliniai tyrimai ir taikomoji veikla.
3	Bendrovė C	579,20	20 vnt. (10 %)	Laboratorinės paslaugos, įranga

Turto ir verslo vertinimo metodikoje nurodomi šie verslo vertinimo metodai: pajamų, lyginamasis ir lyginamojo metodo ir (arba) pajamų metodo, ir (arba) išlaidų (kaštų) metodo derinys – turto požiūrio metodų derinys, taip pat išimtiniais atvejais (nesant galimybės pritaikyti kitam vertinimo metodui), vertinant nematerialųjį turtą yra taikomas išlaidų (kaštų) metodas⁶³.

Lyginamasis metodas leidžia nustatyti vertę lyginant vertinamą verslą su analogišku ar panašiu žinomos kainos verslu. 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 viešo registro apie panašaus pobūdžio verslo pirkimą – pardavimą ir nėra galimybės surinkti pakankamai duomenų lyginamojo metodo taikymui, šis metodas nebus taikomas nustatant finansinio turto rinkos vertę.

Pajamų metodas. Pajamų metodo esmė – vertinamo verslo teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į verslo vertę. Šis metodas taikomas, kai verslo vertę labiau sąlygoja vykdoma veikla, nei valdomas turtas. Bendrovė A verslo vertinimo datai neuždirbo pardavimo pajamų ir negeneravo teigiamų pinigų srautų, todėl pajamų metodas, vertinant šią bendrovę yra atmetamas. Bendrovė B pardavimo pajamos analizuojamuoju 2018-2020 metų periodu svyravo, bendrovės laisvieji pinigų srautai buvo teigiami tik 2019 metais. Atsižvelgiant į šias aplinkybes, pajamų metodas, vertinant šią bendrovę yra atmetamas. Bendrovė C verslo vertinimo datai vykdė pelningą veiklą ir generavo teigiamus pinigų srautus, o perspektyvoje yra numatytos prielaidos šios bendrovės augimui ir plėtrai, todėl yra priimama, jog vykdoma Bendrovės veikla, o ne valdomas turtas suponuoja bendrovės verslo vertės pagrindą, todėl Bendrovės C 10 % (20 vnt.) PVA paketo rinkos vertė yra nustatoma pajamų metodu.

Turto požiūrio metodų derinio esmė – verslo vertės nustatymas taikant įmonės/įstaigos turto, atmetus įsipareigojimus, rinkos vertę nustatančius metodus. Šis metodas taikomas, kai verslo vertę labiau sąlygoja ne

⁶³ Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (210 TVS);

vykdoma veikla, o valdomas turtas. Taikant turto požiūrio metodų derinį daroma prielaida, kad įmonės/įstaigos turto sudedamosios dalys, o ne vykdoma veikla, suformuoja įmonės/įstaigos verslo/veiklos vertę. Bendrovė A verslo vertinimo datai neuždirbo pardavimo pajamų ir negeneravo teigiamų pinigų srautų, todėl priimama, jog šio verslo rinkos vertę atitinka jo valdomo turto rinkos vertė, todėl bendrovės 100 % PVA paketo rinkos vertė yra nustatoma turto požiūrio metodų deriniu. Bendrovės B pardavimo pajamos analizuojamuoju 2018-2020 metų periodu svyravo, bendrovės laisvieji pinigų srautai buvo teigiami tik 2019 metais, todėl priimama, jog tinkamiausias požiūris šios bendrovės verslo vertės nustatymui yra bendrovės valdomo turto bei įsipareigojimų skirtumas (turto požiūrio metodų derinys). Bendrovės C verslo vertinimo datai vykdė pelningą veiklą ir generavo teigiamus pinigų srautus, priimama, jog vykdoma veikla, o ne valdomas turtas suponuoja šio verslo rinkos vertę, todėl turto požiūrio metodų derinys, nustatant Bendrovės C 10 % (20 vnt.) PVA paketo rinkos vertę, yra atmetamas.

Bendrovės A 100 % (100 vnt.) PVA paketo rinkos vertės nustatymas 2020 m. gruodžio 31 dienai

Pagrindinė Bendrovės A veikla – moksliniai tyrimai ir taikomoji veikla. Bendrovės įstatinis kapitalas akcijų vertinimo datai sudarė 5 792 EUR ir buvo padalytas į 100 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė sudarė 28,96 EUR.

Bendrovės A 100 % paprastųjų vardinių akcijų paketo savininkas yra Viešoji įstaiga „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“.

Vertintojui buvo pateiktos Bendrovės 2019 m. finansinės ataskaitos bei preliminarios 2020 m. finansinės ataskaitos. Sekančiose lentelėse (Lentelė Nr. 32, Lentelė Nr. 33) yra pateikiama Bendrovės Balansų bei Pelno (nuostolių) ataskaitų informacija 2018-2020 m. laikotarpiu, parengta pagal Bendrovės 2019 metų finansines ataskaitas bei preliminarias 2020 metų finansines ataskaitas.

Lentelė Nr. 32. Bendrovės A, Finansinės būklės ataskaitų informacija 2018-2020 m. laikotarpiu, EUR.

Eil. Nr.	Balanso straipsnis	2018	2019	2020
1.	Turtas	1 695	9 784	361
2.	Nuosavas kapitalas	1 637	1 057	106
3.	Įsipareigojimai	58	8 727	255

Lentelė Nr. 33. Bendrovės A Pelno (nuostolių) ataskaitų informacija 2018-2020 m. laikotarpiu, EUR.

Eil. Nr.	Pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnis	2018	2019	2020
1.	Pajamos, EUR	2 528	0	9 840
2.	Sąnaudos, EUR	(891)	(951)	(10 420)
3.	Grynasis pelnas, EUR	1 637	(951)	(580)

Bendrovės A 100 % PVA paketo (100 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių 1 vnt. PVA vertė 28,96 EUR) rinkos vertės nustatymas turto požiūrio metodų deriniu 2020 m. gruodžio 31 dienai, remiasi Bendrovės A Balanso duomenimis 2020 m. gruodžio 31 dienai (taikomas koreguotos finansinės būklės ataskaitos skaičiavimo būdas). Verslo rinkos vertės nustatymas yra pateikiamas Lentelėje Nr. 34.

Lentelė Nr. 34. Bendrovės A 100 % (100 vnt.) PVA paketo rinkos vertės nustatymo turto požūrio metodų deriniu 2020 metų gruodžio 31 dienai, suvestinė.

Eil. Nr.	Balanso straipsnis	Pastabos	Pagal apskaitos duomenis	Rinkos vertės nustatymas
			2020.12.31	2020.12.31
			EUR	EUR
1.	ILGALAIKIS TURTAS		0	0
2.	TRUMPALAIKIS TURTAS		361	361
2.1.	Kitas trumpalaikis turtas	Išlaidų (kaštų) metodas	361	361
	TURTO IŠ VISO		361	361
3.	ILGALAIKIAI IR TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	Išlaidų (kaštų) metodas	255	255
	Grynojo turto dalies nustatymas (100 % PVA paketo rinkos vertė)		106	106

Priimama Bendrovės A 100 % PVA paketo rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai – 106 EUR.

Bendrovės B 2,67 % (4 vnt.) PVA paketo rinkos vertės nustatymas 2020 m. gruodžio 31 dienai

Pagrindinė Bendrovės B veikla – moksliniai tyrimai ir taikomoji veikla. Bendrovės įstatinis kapitalas akcijų vertinimo datai sudarė 4 344 EUR ir buvo padalytas į 150 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė sudarė 28,96 EUR.

Bendrovės B 100 % paprastųjų vardinių akcijų paketo savininkus sudaro 12 fizinių bei juridinių asmenų, valdančių nuo 3 vnt. (2 %) iki 50 vnt. (33,34 %) paprastųjų vardinių akcijų paketo. 4 vnt. (2,67 %) paprastųjų vardinių akcijų priklauso Viešajai įstaigai Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkui.

Vertintojui buvo pateiktos Bendrovės 2019 m. finansinės ataskaitos bei preliminaros 2020 m. finansinės ataskaitos. Sekančiose lentelėse (Lentelė Nr. 35, Lentelė Nr. 36) yra pateikiama Bendrovės Balansų bei Pelno (nuostolių) ataskaitų informacija 2018-2020 m. laikotarpiu, parengta pagal Bendrovės 2019 metų finansines ataskaitas bei preliminaras 2020 metų finansines ataskaitas.

Lentelė Nr. 35. Bendrovės B, Finansinės būklės ataskaitų informacija 2018-2020 m. laikotarpiu, EUR.

Eil. Nr.	Balanso straipsnis	2018	2019	2020
1.	Turtas	37 795	39 232	31 652
2.	Nuosavas kapitalas	35 581	38 711	31 210
3.	Įsipareigojimai	214	521	443

Lentelė Nr. 36. Bendrovės B, Pelno (nuostolių) ataskaitų informacija 2018-2020 m. laikotarpiu, EUR.

Eil. Nr.	Pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnis	2018	2019	2020
1.	Pajamos, EUR	46 926	28 000	11 131
2.	Sąnaudos, EUR	48 360	24 716	18 632
3.	Grynasis pelnas, EUR	-1434	3 130	-7 501

Bendrovės B 2,67 % PVA paketo (4 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių 1 vnt. PVA vertė 28,96 EUR) rinkos vertės nustatymas turto požūrio metodų deriniu 2020 m. gruodžio 31 dienai, remiasi Bendrovės B

preliminaraus Balanso duomenimis 2020 m. gruodžio 31 dienai (taikomas koreguotos finansinės būklės ataskaitos skaičiavimo būdas). Verslo rinkos vertės nustatymas yra pateikiamas Lentelėje Nr. 37.

Lentelė Nr. 37. Bendrovės B 2,67 % (4 vnt.) PVA paketo rinkos vertės nustatymo turto požiūrio metodų deriniu 2020 metų gruodžio 31 dienai, suvestinė.

Eil. Nr.	Balanso straipsnis	Pastabos	Pagal apskaitos duomenis	Rinkos vertės nustatymas
			2020.12.31	2020.12.31
			EUR	EUR
1.	ILGALAIKIS TURTAS		3 333	3 333
1.1.	Nematerialusis turtas	Išlaidų (kaštų) metodas	3 333	3 333
2.	TRUMPALAIKIS TURTAS		28 319	28 319
2.1.	Per vienerius metus gautinos sumos		446	446
2.2.	Kitas trumpalaikis turtas	Išlaidų (kaštų) metodas	490	490
2.3.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai		27 383	27 383
	TURTO IŠ VISO		31 652	31 652
3.	ILGALAIKIAI IR TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	Išlaidų (kaštų) metodas	443	443
	Grynojo turto dalies nustatymas (100 % PVA paketo rinkos vertė) 2020 m. gruodžio 31 dienai		31 210	31 652-443=31 210
	4 vnt. (2,67 %) PVA paketo rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai		31 210/150*4=832	

Akcininkų valdomi mažesni nei 50 proc. akcijų paketai iš dalies yra apriboti bendrovės valdymo sprendimų priėmimo atžvilgiu ir mažesnėmis galimybėmis daryti įtaką įmonės valdymui ir tai galėtų turėti įtakos akcijų dalies likvidumui, jų nuvertėjimui parduodant akcijas, todėl diskonto būdo (akcijų kainos nuolaidos) kriterijaus taikymas būtų svarbus akcijų perleidžiant tik naujam investuotojui. Kadangi remiantis LR Akcinių bendrovių įstatymo (aktuali redakcija nuo 2020 11 01) 47 str. 2 d., pirmumo teisę įsigyti visas parduodamas uždarnosios akcinės bendrovės akcijas turi akcininko pranešimo apie ketinimą parduoti akcijas gavimo uždarojoje akcinėje bendrovėje dieną buvę jos akcininkai, nuolaida dėl akcijų likvidumo netaikoma.

Priimama Bendrovės B 2,67 % PVA paketo rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai – 832 EUR.

Bendrovės C 10 % (20 vnt.) PVA paketo rinkos vertės nustatymas 2020 m. gruodžio 31 dienai

Pagrindinė Bendrovės C veikla – laboratorinių tyrimų paslaugos, projektų valdymas, taip pat mokslinių žinių komercinimas. Bendrovės įstatinis kapitalas akcijų vertinimo datai sudarė 5 792 EUR ir buvo padalytas į 200 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė sudarė 28,96 EUR.

Bendrovės B 100 % paprastųjų vardinių akcijų paketo savininkus sudaro 4 fiziniai bei juridiniai asmenys, valdantys nuo 20 vnt. (10 %) iki 60 vnt. (30 %) paprastųjų vardinių akcijų paketų. 20 vnt. (10 %) paprastųjų vardinių akcijų priklauso Viešajai įstaigai Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkui.

Vertintojui buvo pateiktos Bendrovės 2019 m. finansinės ataskaitos bei preliminarios 2020 m. finansinės ataskaitos. Sekančiose lentelėse (Lentelė Nr. 38, Lentelė Nr. 39) yra pateikiama Bendrovės Balansų bei Pelno (nuostolių) ataskaitų informacija 2018-2020 m. laikotarpiu, parengta pagal Bendrovės 2019 metų finansines ataskaitas bei preliminaras 2020 metų finansines ataskaitas.

Lentelė Nr. 38. Bendrovės C, Finansinės būklės ataskaitų informacija 2018-2020 m. laikotarpiu, EUR.

Eil. Nr.	Balanso straipsnis	2018	2019	2020
1.	Turtas	9 342	22 042	89 030
2.	Nuosavas kapitalas	8 912	8 340	49 614
3.	Įsipareigojimų iš viso	427	168	39 416
	Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	9 342	22 042	89 030

Ilgalaikis turtas. Ilgalaikiu 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 kitas ilgalaikis turtas (964 EUR).

Trumpalaikis turtas. Trumpalaikio turto straipsnyje Bendrovė apskaitė atsargas bei kitą trumpalaikį turtą (88 005 EUR).

Nuosavas kapitalas. Nuosavo kapitalo straipsnyje Bendrovė apskaitė įstatinį kapitalą, privalomąjį rezervą bei nepaskirstytąjį pelną.

Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai. Per vienerius metus mokėtinas sumas sudaro iš pirkėjų gauti avansai, skolos tiekėjams, pelno mokesčio įsipareigojimai, mokėtinas darbo užmokestis, kitos mokėtinos sumos.

Lentelė Nr. 39. Bendrovės C, Pelno (nuostolių) ataskaitų informacija 2018-2020 m. laikotarpiu, EUR.

Eil. Nr.	Pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnis	2018	2019	2020
1.	Pajamos, EUR	16 039	24 071	127 721
2.	Sąnaudos, EUR	15 592	24 642	86 215
3.	Grynasis pelnas, EUR	447	(572)	41 275

Pagrindines Bendrovės C veiklos pajamas sudaro laboratorinių tyrimų ir projektų valdymo paslaugų pardavimo pajamos. Nors Bendrovė įkurta 1994 metais, didžiąją veiklos gyvavimo laiko dalį veikla buvo vystoma lėtai ir pardavimo pajamos ženkliai neaugo, tačiau, nuo 2019 metų Bendrovės veikla yra pradėta plėsti, Bendrovė ėmėsi ieškoti naujų verslo vystymo galimybių, tai sąlygojo ženklų pardavimo pajamų augimą 2020 metais bei didėjančią Bendrovės tolimesnės veiklos perspektyvą.

Toliau yra pateikiamas Bendrovės C 10 % PVA paketo rinkos vertės nustatymas pajamų metodu. 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialiojo turto vertinimas“⁶⁴ apibrėžia, jog nematerialiajam turtui vertinti pajamų metodu yra taikomi įvairūs vertės skaičiavimo būdai. Pagrindiniai skaičiavimo būdai yra: netaikyto naudojimosi turtu mokesčio skaičiavimo būdas, kuris kartais vadinamas naudojimosi turtu mokesčio skaičiavimo būdu, papildomo pelno skaičiavimo būdas, perteklinių pajamų skaičiavimo būdas,

⁶⁴ 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialusis turtas“

plyno lauko skaičiavimo būdas. LR turto ir verslo vertinimo metodikoje⁶⁵, vertinant verslą pajamų metodu, yra išskiriami du pagrindiniai pajamų metodo taikymo būdai: pajamų kapitalizavimo skaičiavimo būdas bei diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas.

Taikant diskontuotų pinigų srautų būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip laisvųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė, o taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas. Kapitalizavimo būdu yra kapitalizuojamos faktinės ar tikėtinos būsimosios laikotarpio pajamos, tačiau nėra įvertinamas jų pasikeitimas. Atsižvelgiant į tai, kad yra numatomas pajamų augimas taikyti kapitalizacijos būdą nėra tikslinga ir šis būdas nėra taikomas. Tikslesnę verslo vertę galima nustatyti, atsižvelgiant į pajamų bei pelno pokyčius, todėl šiuo atveju, nustatant verslo rinkos vertę pajamų metodu, yra naudojamas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas. Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas iš esmės atitinka 3-iajame techniniame informaciniame dokumente „Nematerialusis turtas“ apibrėžtą papildomo pelno skaičiavimo būdą, kuris numato, jog papildomo pelno ar papildomų pajamų skaičiavimo būdu nustatoma nematerialiojo turto vertė lyginant prognozuojamo pelno ar pinigų srautus, kuriuos turėtų gauti verslo subjektas naudodamas nematerialųjį turtą, su pelnu ar pinigų srautais, kuriuos verslo subjektas gautų, kai tokio nematerialiojo turto nenaudotų.⁶⁶

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

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

- Apskaičiuojama diskonto norma;
- Pasirenkamas tinkamiausias pinigų srauto tipas, atsižvelgiant į vertinamo turto/verslo pobūdį ir parametrus. Remiantis atlikta bendrovės veiklos ir finansinė analizė ir vystymosi tendencijomis, priimami prognozuojami veiklos rezultatai;
- Nustatomas tinkamiausias laikotarpis, kuriam bus prognozuojami pinigų srautai;
- Nustatomos prielaidos laisvųjų pinigų srautų apskaičiavimui, apskaičiuojami laisvieji pinigų srautai;
- Apskaičiuojama kapitalizavimo norma tęstinumo vertei;
- Apskaičiuojama tęstinumo vertė;
- Laisviesiems pinigų srautams bei tęstinumo vertei pritaikoma diskonto norma;
- Apskaičiuojama bendra verslo rinkos vertė;

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

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

⁶⁵ LR Turto ir verslo vertinimo metodika (2012 m.)

⁶⁶ 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialusis turtas“

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

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

Šioje vertinimo ataskaitoje prognozuojant ateities įmonės finansinius rezultatus, yra remiamasi biudžeto prognozėmis, kurias pateikė Bendrovė. Ataskaitoje naudotos finansinės prognozės atspindi Bendrovės Vadovybės nuomonę esamomis aplinkybėmis dėl labiausiai tikėtinų sąlygų ir labiausiai tikėtinų veiksnų ateityje. Pabrėžiama, jog numatyti ir faktiniai rezultatai dažnu atveju skiriasi, kadangi įvykiai ir aplinkybės klostosi ne taip, kaip tikimasi ir šie įvykiai gali būti reikšmingi. Vertintojai neprisiima atsakomybės už prognozuojamų rezultatų pasiekimą, tačiau identifikuodami rizikas, vertintojai nustato labiausiai tikėtiną rezultatą.

Nevienalytis nematerialiojo turto (verslo) pobūdis reiškia, kad retai pavyksta rinkoje gauti patikimų duomenų apie taikytinas diskonto normas. Tačiau galima naudoti rinkos informaciją kaip labiausiai patikimą ir pagrįstą sudėtinio skaičiavimo būdu nustatytą sumą⁶⁷. Remiantis šia prielaida, yra atliekamas diskonto normos apskaičiavimas.

Diskonto normos (WACC) apskaičiavimas:

- **Nerizikinga palūkanų norma.** Pajamų norma, gaunama iš investicijų į saugius (mažai rizikingus) vertybinius popierius – ilgo laikotarpio trukmės Vyriausybės VVP (obligacijas). Šių vertybinių popierių trukmė – nuo 10 metų. Vidutinė obligacijų palūkanų norma verslo vertinimo datai buvo $\approx 0,26$ (apskaičiuota remiantis Lietuvos banko skelbiamais duomenimis, analizuojant vienerių metų laikotarpį⁶⁸).
- **Numatoma rizikos portfelio grąža.** Remiantis naujausiais skelbiamais Niujorko Stern universiteto industrijos šakų (Damodaran) duomenų bazės⁶⁹ duomenimis, numatoma rizikos portfelio grąža 2020 metais siekė 5,88 %.
- **Įmonės nuosavo kapitalo Beta rodiklis.** Įmonės nuosavo kapitalo Beta rodiklis įvertina atskiros įmonės vertybinių popierių riziką priklausomai nuo to, kokiame ekonominiame sektoriuje įmonė vykdo pagrindinę savo veiklą. Koeficiento dydis, rodo aktyvo reakcijos dydį į rinkos pokyčius.

⁶⁷ AVNT seminaro medžiaga „Nematerialiojo turto apskaita ir vertinimas“, 2014 m.

⁶⁸ <http://www.lb.lt/vvp/default.asp> (pasirenkamas laikotarpis 2019 m. gruodis – 2020 m. gruodis).

⁶⁹ <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar> (pasirenkama Lietuvos rinka).

Nerizikingo aktyvo beta koeficientas lygus nuliui, tuo tarpu visų aktyvų rinkos portfelio beta vidutiniškai yra artimas vienetui. Remiantis Niujorko Stern universiteto industrijos šakų (Damodaran) duomenų baze⁷⁰, sektoriaus (pasverta) beta yra lygi 0,85.

- **Mokesčių tarifas (%).** Priimama efektyvi pelno norma – 15 %.
- **Nuosavo kapitalo dalis (%).** Nuosavo kapitalo dalies lyginant su įsipareigojimais dalis yra nustatoma remiantis faktiniu bendrovės nuosavo kapitalo ir finansinių bei joms prilygintų skolų dydžiu. Remiantis Niujorko Stern universiteto industrijos šakų (Damodaran) duomenų baze⁷¹, sektoriaus nuosavo kapitalo dalis, lyginant su skolomis sudarė 91,86 %, finansinių ir kitų (joms prilyginamų) skolų dalis sudarė 8,14 %.
- **Specifinė rizikos premija (%).** Vyraujanti ekonominė sankloda susideda iš nuolat kintančių veiksmų, kurie veikia ekonominius ir finansinius procesus. Dažnu atveju procesai nėra pilnai apibrėžti ir tai gali formuoti tam tikrą verslo riziką. Atskiruose verslo sektoriuose susiduriama su skirtingomis rizikomis, kurios gali paveikti verslo subjektus tiek trumpuoju, tiek ilguoju laikotarpiu. Nors rizika yra itin reliatyvus matas, kuris dėl tyrimų stokos gali būti plačiai interpretuojamas tačiau nuolatinė analizė yra būtina siekiant išsiaiškinti verslo rizikos rūšis atskiruose sektoriuose, taip bandant užkardyti galimus verslo neapibrėžtumus⁷². Nustatant specifinę įmonės rizikos premiją, yra remiamasi rinkos rizika, atsižvelgiant į specifinius įmonės aspektus. Nesisteminės rizikos reikšmės yra nustatomos, remiantis viešai skelbiamu Kauno technologijos universiteto mokslininkų paruoštu Su įmonių verslo nesisteminę riziką susijusių kriterijų reikšmingumo vertinimu Nr. 2 (2019 m.)⁷³. Dalis rizikos aspektų, tokie, kaip konkurencijos rizika, politinė/institucinė rizika, yra įvertinamos kaip šalies sisteminės rizikos elementai, todėl papildomai nevertinami kaip specifiniai.

Atlikus Bendrovės veiklos perspektyvų analizę pagrindinės identifikuojamos nesisteminės rizikos yra: ekonomikos sulėtėjimas (specifinės rizikos priedas – 1,38 %), didėjanti konkurencija (specifinės rizikos priedas – 1,51 %), valstybės reguliavimo/teisės aktų pakeitimo rizika (specifinės rizikos priedas – 1,39 %), politinė rizika (specifinės rizikos priedas – 1,05%).

Specifinė įmonės rizikos premija apskaičiuojama: $1,38 \% + 1,51 \% + 1,39 \% + 1,05 \% = 5,33 \%$.

- **Skolinto kapitalo sąnaudos (palūkanų norma, %):** Skolinto kapitalo sąnaudų kaina yra nustatoma atsižvelgiant į Lietuvos banko skelbiamą palūkanų normų statistiką ne finansų bendrovėms ir namų ūkiams. Palūkanų norma vertinimo datai yra lygi 3,13 %⁷⁴

Toliau pateikiamas diskonto normos (WACC) apskaičiavimas remiantis teorinėje dalyje nurodytomis formulėmis (Lentelė Nr. 40).

⁷⁰ <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar> (parenkamas artimas sektorius – healthcare information and technology).

⁷¹ <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar> (parenkamas artimas sektorius – healthcare information and technology).

⁷² lituka.com/wp-content/uploads/2019/05/2019-ISSN-2538-7170-Nr.-2-2019-05-verslo-rizika.pdf

⁷³ lituka.com/wp-content/uploads/2019/05/2019-ISSN-2538-7170-Nr.-2-2019-05-verslo-rizika.pdf

⁷⁴ [https://www.lb.lt/lt/pinigu-finansu-istaigu-paskolu-ir-indeliu-palukanu-normu-statistika-](https://www.lb.lt/lt/pinigu-finansu-istaigu-paskolu-ir-indeliu-palukanu-normu-statistika-2?ff=1&date_interval%5Bfrom%5D=2016-12&date_interval%5Bto%5D=2017-12&PNS_DUOM_TIPAS%5B%5D=C)

[2?ff=1&date_interval%5Bfrom%5D=2016-12&date_interval%5Bto%5D=2017-12&PNS_DUOM_TIPAS%5B%5D=C](https://www.lb.lt/lt/pinigu-finansu-istaigu-paskolu-ir-indeliu-palukanu-normu-statistika-2?ff=1&date_interval%5Bfrom%5D=2016-12&date_interval%5Bto%5D=2017-12&PNS_DUOM_TIPAS%5B%5D=C)

Lentelė Nr. 40. Vidutinės svertinės kapitalo kainos (WACC) apskaičiavimas*.

Aprašymas	Vertė
Finansinės skolos dalis (%)	8,14 %
Nuosavo kapitalo dalis (%)	91,86 %
Nerizikinga palūkanų norma (%)	0,26 %
Įmonės nuosavo kapitalo Beta rodiklis	0,85
Numatoma rizikos portfelio grąža (%)	5,88 %
Specifinė rizikos premija (%)	5,33 %
Reikalaujama nuosavo kapitalo grąža (CAPM) (%)	$0,26 \% + (0,85 * (5,88 \% - 0,15 \%) + 5,33 \% \approx 10,37 \%$
Skolinto kapitalo sąnaudos (palūkanų norma) (%)	3,13 %
Mokesčių tarifas (%)	15 %
Vidutinė svertinė kapitalo kaina (WACC) (%)	$3,13 \% * 8,14 \% * (100\% - 15\%) + 10,37 \% * 91,86 \% \approx 9,74 \%$

*Lentelėje Nr. 40 pateikiama šimtosiomis dalimis suapvalintų dydžių skaičiavimo seka, o verslo vertinimo skaičiavimuose yra remiamasi tiksliais dydžiais, kurie yra pateikiami priede Nr. 13.

Pagrindinės prielaidos atliekant pinigų srautų prognozę:

- **Prognozuojamų laisvųjų pinigų srautų laikotarpis.** Prognozuojamo laikotarpio parinkimo kriterijai priklausys nuo vertinimo tikslo, turto pobūdžio, turimos informacijos ir taikomų vertės pagrindų. Remiantis LR Turto ir verslo vertinimo metodikos 92.1. punktu, planuojant laisvųjų būsimųjų pinigų srautus remiamasi naujausiomis įmonės vadovybės patvirtintomis finansinėmis sąmatomis, finansinėmis ataskaitomis ir prognozėmis, apimančiomis ne didesnę kaip 5 metų laikotarpį, nebent ilgesnis laikotarpis būtų pakankamai pagrįstas. Šiuo atveju, nors Bendrovė pateikė 5 metų perspektyvinį verslo planą, atsižvelgiant į tai, jog Bendrovės atlikta istorinių duomenų analizė apima 3 metų laikotarpį, istoriniams duomenims nėra būdingos augimo perspektyvos, dėl galimo ilgalaikio neapibrėžtumo, viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė apima 3 metų laikotarpį. Perspektyvoje numatant (po prognozuojamo laikotarpio) pastovų grynujų pinigų srautą, tolimesnės prognozės numatymas yra laikomas neaktualiu.
- **Pinigų srautų tipas.** Atsižvelgiant į vertinamo verslo pobūdį bei vertinimo tikslą, yra parenkami realieji viso turto pinigų srautai po mokesčių.

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

priimama, jog numatyti laisvieji pinigų srautai atitinka vertinamo verslo tikslą bei vertės nustatymo pagrindą.

- **Pardavimo pajamos.** Bendrovės prognozuojamos ateities pajamos ir prielaidos, kuriomis remiantis yra nustatomi būsimieji laisvieji pinigų srautai yra pateikiami priede Nr. 13. Nors būsima nauda, kuri bus gauta naudojantis nuosavybe atspindi tam tikrą dieną nustatytą vertę, tačiau verslo retrospektyvinė informacija yra naudinga, nes ji gali suteikti įžvalgų dėl ateities lūkesčių, todėl vertintojas turėtų atsižvelgti į verslo praeities finansines ataskaitas kaip vertinimo užduoties dalį. Jei tikimasi, kad būsimos verslo veiklos rezultatai ateityje reikšmingai skirsis nuo retrospektyvinių rezultatų, vertintojas privalo suprasti kodėl praeities veiklos rezultatai nėra ateities prognozių atspindys. Atsižvelgiant į pasikeitusią Bendrovės veiklos strategiją ir ženkliai augančias pardavimo pajamas, numatoma, jog 2021-2023 metų Bendrovės perspektyvinis verslo planas atitinka rinkos vystymosi tendencijas bei Bendrovės veiklos perspektyvas. Pardavimo pajamų augimo apskaičiavimas yra pateikiamas priede Nr. 9 esančioje verslo rinkos vertės nustatymo skaičiuoklėje.
- **Prognozuojamos metinės turto nusidėvėjimo sąnaudos.** Metinės nusidėvėjimo sąnaudos yra nustatomos atsižvelgiant į verslo vertinimo datai Bendrovei priklausančią ilgalaikį turtą bei numatomus nusidėvėjimo sąnaudų pokyčius.
- **Apyvartinės lėšos:** Apyvartinio kapitalo poreikis yra apskaičiuojamas, remiantis Bendrovės apyvartinio kapitalo dydžiu 2020 m. gruodžio 31 dienai. Papildomo apyvartinio kapitalo poreikis yra apskaičiuojamas, remiantis prognozuojamu pardavimo pajamų pokyčiu. Apyvartinio kapitalo pokyčio nustatymas yra pateikiamas priede Nr. 9.
- **Investicijos** – Bendrovės investicijos 2021-2030 metų laikotarpiu yra nustatomos, remiantis Bendrovės perspektyvinius verslo planu iki 2023 m. Atsižvelgiant į tai, jog norint palaikyti dabartinį turto ir generuojamų pinigų srautų lygį, investicijos tęstinumo vertei neturi būti mažesnės nei nusidėvėjimas, tęstinumo vertei priimamas investicijų dydis lygus metiniam turto atkūrimo poreikiui (nusidėvėjimo sąnaudų dydžiui). Skaičiuojant laisvuosius pinigų srautus, investicijos yra atimamos.

Remiantis išdėstytomis prielaidomis yra nustatoma Bendrovės C 10 % (20 vnt.) PVA paketo rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai. Verslo vertės nustatymui naudojamų laisvųjų pinigų srautų (LPS) skaičiavimas yra pateikiamas priede Nr. 9 esančioje verslo rinkos vertės nustatymo skaičiuoklėje (MS Excel formatu).

Atsižvelgiant į trumpą Bendrovės veiklos istoriją ir galimus neapibrėžtumus dėl ateities perspektyvų, laisvasis pinigų srautas tęstinumo vertei yra nustatomas, remiantis praėjusių prognozuojamų periodų aritmetiniu vidurkiu. Pardavimo pajamos bei sąnaudos (be nusidėvėjimo) yra nustatomos vidurkio pagalba, o nusidėvėjimas, kapitalinės investicijos bei apyvartinio kapitalo poreikis yra nustatomas, atsižvelgiant į paskutiniųjų prognozuojamųjų metų dydžius.

Iš daugelio tęstinumo vertės skaičiavimo metodų toliau pateikiami trys dažniausiai taikomi metodai: Gordono augimo modelio arba pastovaus augimo modelio (tinkamas tik neriboto naudojimo amžiaus turtui), rinkos požiūrio metodai arba pasitraukimo vertės (angl. „exit value“) metodas (tinka tiek nykstančiam, tiek riboto

arba neriboto naudojimo amžiaus turtui), antrinio panaudojimo vertės (angl. „salvage value“) metodas arba perleidimo išlaidų (angl. „disposal cost“) metodas tinka tik nykstančiam ar riboto amžiaus turtui). Šiuo atveju vertinimo ataskaitoje yra taikomas pastovaus augimo (Gordono) modelis, darant prielaidą, kad verslo vertė visą laiką po prognozuojamo laikotarpio keisis tolygiai. Remiantis 1-ajame techniniame informaciniame dokumente „Diskontuoti pinigų srautai“⁷⁵ išdėstytu diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdo taikymu, tęstinumo vertė (remiantis Gordono modeliu), taikant nuoseklaus augimo metodą, yra apskaičiuojama pagal kapitalizavimo normą, kuri gaunama iš diskonto normos (šiuo atveju – WACC) atėmus nuolatinio ilgalaikio nuoseklaus augimo normą. Nuolatinė augimo norma – tai pastovi neribotam laikotarpiui nustatoma pajamų augimo norma, apskaičiuojamas pagal stabilų pinigų srautą, kuris verslui esant stabilios būklės, yra laisvas. Kapitalizavimo norma yra apskaičiuojama, vertinant būsimojo augimo perspektyvas ilguoju laikotarpiu. 3-iasis techninis informacinis dokumentas „Nematerialusis turtas“ numato, jog kai pinigų srautai prognozuojami neribotam laikui, ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas taikomiems augimo tempams. Jie neturėtų viršyti sektoriaus ilgalaikių augimo tempų vidurkio, nebent didesnį augimo tempą galima būtų pagrįsti.

Vertinant bet kokio pobūdžio nematerialųjį turtą, yra labai svarbu nustatyti jo naudingo tarnavimo laikotarpį. ⁷⁶ Kadangi vertinamas nematerialusis turtas – verslas, priima, kad jis, veikdamas cikliškai, iš esmės veikia neribotą laiko tarpą, todėl yra skaičiuojama verslo tęstinumo vertė. Tęstinumo vertė gali būti skaičiuojama taikant kapitalizacijos daugiklį pinigų srautų laikotarpiui, einančiam iškart po pasirinkto laikotarpio pabaigos arba taikant nuoseklaus augimo modelį. Pirmasis taikomas nekilnojajam turtui, antrasis – verslui. ⁷⁷ Šiuo atveju kapitalizavimo norma yra nustatoma, taikant nuoseklaus augimo modelį. Kai pinigų srautai prognozuojami neribotam laikotarpiui, ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas taikomiems augimo tempams. Jie neturėtų viršyti produkto, verslo sektorių, šalies ar dalyvaujančių šalių ilgalaikių augimo tempų vidurkio, nebent ilgesnį augimo tempą būtų galima pagrįsti.

Atsižvelgiant į trumpą Bendrovės veiklos istoriją ir galimus neapibrėžtumus dėl ateities perspektyvų, papildoma ilgalaikio augimo norma yra nevertinama, o kapitalizavimo norma yra priimama lygi diskonto normai (WACC), t.y. 9,74 %.

Diskontavimas – būsimų pinigų srautų dabartinės vertės apskaičiavimas. Priimama dabartinė vertė diskontuota laisvojo pinigų srauto vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai. Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimas yra pateikiamas priede Nr. 9 esančioje verslo rinkos vertės nustatymo skaičiuoklėje.

Bendra diskontuota vertinamo verslo vertė – 156 797 EUR. Kadangi Bendrovė verslo vertinimo datai neturėjo, nei finansinio turto, nei finansinių įsipareigojimų, nustatyta 100 % PVA paketo rinkos vertė yra lygi verslo vertei, t.y. 156 797 EUR. Priimama (suapvalinta) 100 % PVA paketo rinkos vertė – 156 800 EUR. Apskaičiuojama 10 % (20 vnt.) PVA paketo rinkos vertė: 156 800*10 %=15 680 EUR.

Akcininkų valdomi mažesni nei 50 proc. akcijų paketai iš dalies yra apriboti bendrovės valdymo sprendimų priėmimo atžvilgiu ir mažesnėmis galimybėmis daryti įtaką įmonės valdymui ir tai galėtų turėti įtakos akcijų

⁷⁵ 1-asis techninis informacinis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“, 2014 m.

⁷⁶ AVNT seminaro medžiaga „Nematerialaus turto apskaita ir vertinimas“, 2014 m.

⁷⁷ 1-asis techninis informacinis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“, 2014 m.

dalies likvidumui, jų nuvertėjimui parduodant akcijas, todėl diskonto būdo (akcijų kainos nuolaidos) kriterijaus taikymas būtų svarbus akcijų perleidžiant tik naujam investuotojui. Kadangi remiantis LR Akcinių bendrovių įstatymo (aktuali redakcija nuo 2020 11 01) 47 str. 2 d., pirmumo teisę įsigyti visas parduodamas uždarnosios akcinės bendrovės akcijas turi akcininko pranešimo apie ketinimą parduoti akcijas gavimo uždarojoje akcinėje bendrovėje dieną buvę jos akcininkai, nuolaida dėl akcijų likvidumo netaikoma.

Priimama Bendrovės C 10 % PVA paketo rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai – 15 680 EUR.

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 43) yra pateikiama Įstaigos finansinio rinkos vertės nustatymo suvestinė.

Lentelė Nr. 41. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ investicijos į dukterines ir asocijuotąsias įmones 2020 m. gruodžio 31 dienai.

Eil. Nr.	Įmonės pavadinimas	Turima nuosavybės dalis	Investicijos rinkos vertė 2020-12-31 dienai
1	Bendrovė A	100 vnt. (100 %)	106
2	Bendrovė B	4 vnt. (2,7 %)	832
3	Bendrovė C	20 vnt. (10 %)	15 680
Bendra Įstaigai priklausančio finansinio turto rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai, EUR:			16 618

4.2.2. Trumpalaikio turto rinkos vertės nustatymas

Įstaigos trumpalaikį turtą sudaro atsargos, išankstiniai apmokėjimai, per vienerius metus gautinos sumos, pinigai ir pinigų ekvivalentai.

Atsargų rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Šios atsargos, kaip atskiras turtinis vienetas pajamų nesukuria ir tarnauja kaip Įstaigos 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 vienetas nesukuria. Pinigų srautai, kurie galėtų būti siejami su šiuo turtu yra neatsiejami nuo Įstaigos 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 Įstaigos 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. Atsargų rinkos vertės nustatymas yra pateikiamas priede Nr. 9 prie vertinimo ataskaitos. Nustatyta bendra atsargų rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai – 633 EUR.

Atsižvelgiant į tai, kad įstaiga 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 pridedamas 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.

Išankstinių apmokėjimų, per vienerius metus gautinų sumų 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/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 pajamų, kaip atskiras turtinis vienetas nesukuria. Pinigų srautai, kurie galėtų būti siejami su šiuo turtu yra neatsiejami nuo įstaigos 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 įstaigos 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, funkcinių ar ekonominių trūkumų nenustatyta. Nustatytos išankstinių apmokėjimų (3 580 EUR), per vienerius metus gautinų sumų (171 726 EUR) bei pinigų ir pinigų ekvivalentų (142 939 EUR) rinkos vertės atitinka jų likutines vertes 2020 m. gruodžio 31 dienai.

4.2.3. Finansavimo sumų bei įsipareigojimų rinkos vertės nustatymas

Finansavimo sumų 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 finansavimo sumos bei mokėtinos sumos ir įsipareigojimai parodomi balansine verte. Įstaigos finansavimo sumas (1 455 144) sudaro iš Europos Sąjungos, užsienio valstybių ir tarptautinių organizacijų gautos finansavimo sumos. Ilgalaikius įstaigos įsipareigojimus (702 731 EUR) sudaro kiti skoliniai įsipareigojimai – ilgalaikiai įsipareigojimai klasterio nariams. Trumpalaikius įstaigos įsipareigojimus (274 696 EUR) mokėtinos subsidijos, dotacijos ir finansavimo sumos (134 147 EUR), tiekėjams mokėtinos sumos (34 880 EUR), su darbo santykiais susiję įsipareigojimai

(31 661 EUR), sukauptos mokėtinios sumos (23 367,92 EUR) bei kiti trumpalaikiai įsipareigojimai (50 640 EUR). Detalus finansavimo sumų bei įsipareigojimų aprašymas yra pateikiamas prieduose Nr. 8, 9. Šių finansavimo sumų bei įsipareigojimų rinkos vertė, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu, atitinka balansinę jų vertę 2020 m. gruodžio 31 dienai.

4.3. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymo turto požiūrio metodų deriniu 2020 m. gruodžio 31 dienai suvestinė

Sekančioje lentelėje (Lentelė Nr. 44) yra pateikiama Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymo turto požiūrio metodų deriniu 2020 m. gruodžio 31 dienai suvestinė.

Lentelė Nr. 42. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymo turto požiūrio metodų deriniu 2020 m. gruodžio 31 dienai suvestinė.

Eil. Nr.	Finansinės būklės ataskaitos straipsnis	Pastabos	Pagal apskaitos duomenis 2020.12.31	Rinkos vertės nustatymas 2020.12.31
			EUR	EUR
1.	ILGALAIKIS TURTAS		2 616 576	4 281 167
1.1.	Nematerialusis turtas		1 405	5 567
1.1.1.	Programinė įranga ir jos licencijos	Išlaidų (kaštų) metodas	268	3 136
1.1.2.	Kitas nematerialusis turtas		1 138	2 431
1.2.	Materialusis turtas		2 611 580	4 256 972
1.2.1.	Pastatai	Pajamų metodas, išlaidų (kaštų) metodas	2 396 290	3 126 910
1.2.2.	Mašinos ir įrenginiai	Išlaidų (kaštų) metodas	5 456	851 688
1.2.3.	Transporto priemonės	Lyginamasis metodas, išlaidų (kaštų) metodas	4 463	40 784
1.2.4.	Baldai ir biuro įranga		631	652
1.2.5.	Kitas ilgalaikis materialusis turtas	Išlaidų (kaštų) metodas	6 713	28 054
1.2.6.	Nebaigta statyba ir išankstiniai apmokėjimai		198 027	198 027
1.3.	Finansinis turtas		3 591	16 618
1.3.1.	Investicijos į dukterines/asocijuotąsias bendroves	Pajamų metodas, išlaidų (kaštų) metodas	3 591	16 618
2.	TRUMPALAIKIS TURTAS		318 878	318 878
2.1.	Atsargos		633	633
2.2.	Išankstiniai apmokėjimai	Išlaidų (kaštų) metodas	3 580	3 580
2.3.	Per vienerius metus gautinos sumos		171 726	171 726
2.4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai		142 939	142 939
	TURTO IŠ VISO		2 935 455	4 600 045
3.	FINANSAVIMO SUMOS		1 455 144	1 455 144
4.	ILGALAIKIAI IR TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	Išlaidų (kaštų) metodas	977 427	977 427
5.	GRYNOJO TURTO DALIES RINKOS VERTĖ, EUR		502 884	2 154 607

Priimama Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai yra 2 154 607 EUR.

LR Viešųjų įstaigų įstatymo 13 str. 2 dalyje apibrėžiama, jog Viešosios įstaigos dalininkų kapitalas yra lygus dalininkų įnašų vertei. Remiantis šia nuostata, dalininkų (savininko) kapitalas yra priimamas lygus Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parko“ Finansinės būklės ataskaitoje 2020 m. gruodžio 31 d. pateiktam dalininkų kapitalui, t.y. 131 777,11 EUR. Kapitalo perviršis apskaičiuojamas, iš nustatytos grynojo turto vertės, atimant dalininkų kapitalo sumą: $2\,154\,607 - 131\,777,11 = 2\,022\,829,89$ EUR.

4. GALUTINĖ IŠVADA DĖL VIEŠOSIOS ĮSTAIGOS „FIZIKOS INSTITUTO MOKSLO IR TECHNOLOGIJŲ PARKO“ 100 % ĮNAŠŲ (ŠIUOS ĮNAŠUS VALDANČIO SAVININKO TURTINIŲ IR NETURTINIŲ TEISIŲ) RINKOS VERTĖS

Vertinamas verslas/veikla (Objektas)	Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertės nustatymas 2020 m. gruodžio 31 dienai.
Vertinamo objekto savininkas	Vienintelis Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“, juridinio asmens kodas 122896754, dalininkas (savininkas) yra Lietuvos Respublika.
Vertinimo užsakovas	Viešoji įstaiga Valstybinis mokslinių tyrimų institutas Fizinių ir technologijos mokslų centras, buveinės adresas Savanorių pr. 231, LT-02300 Vilnius, juridinio asmens kodas 302496128, atstovaujamas direktoriaus Gintaro Valušio, veikiančio pagal įstaigos įstatus.
Vertinimo tikslas	Nuosavybės teisės perleidimo.
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	2021 m. balandžio 21 d.
Vertintojo išvados	Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ 100 % įnašų (šiuos įnašus valdančio savininko turtinių ir neturtinių teisių) rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai yra 131 777,11 EUR (Vienas šimtas trisdešimt vienas tūkstantis septyni šimtai septyniasdešimt septyni eurai vienuolika centų), kapitalo perviršis sudaro 2 022 829,89 EUR (Du milijonai dvidešimt du tūkstančiai aštuoni šimtai dvidešimt devyni eurai aštuoniasdešimt devyni centai). Bendra nustatyta Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ grynojo turto rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 dienai sudaro 2 154 607 EUR (Du milijonai vienas šimtas penkiasdešimt keturi tūkstančiai šeši šimtai septyni eurai).

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 užsakiusiu 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

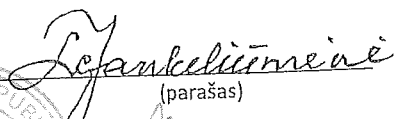

Nekilnojamo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000040, išduotas 2000 m. sausio 24 d.

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

6. PRIEDŲ SĄRAŠAS

1. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ įstatai (8 lapai);
2. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ finansinės ataskaitos 2020-12-31 dienai (52 lapai);
3. Viešosios įstaigos „Fizikos instituto mokslo ir technologijų parkas“ didžioji knyga 2020-12-31 dienai (18 lapų);
4. Įstaigos ilgalaikio turto sąrašas (MS Excel formate);
5. Įstaigai priklausančio nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai (32 lapai);
6. 2018-01-08 Prašymas dėl darbų perdavimo Nr. S-18-01-08-01 (15 lapų);
7. Įstaigai priklausančių transporto priemonių registracijos bei techninės apžiūros dokumentai (4 lapai);
8. Įstaigos ilgalaikio kilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo skaičiuoklė (MS Excel formate);
9. Bendrovės C perspektyvinis verslo planas 2021-2025 metams bei verslo rinkos vertės nustatymo skaičiuoklė (MS Excel formate);
10. Turto ir verslo vertintojo kvalifikacijų pažymėjimų kopijos (3 lapai).

