

**Nuo:**

**UAB Gargždų plytų gamykla**

Juridinio asmens kodas: 110698387

Buveinės adresas: Gamyklos g. 25, Gargždai, Klaipėdos r., Lietuvos Respublika

**Skirta:**

**UAB Gargždų plytų gamyklos akcininkams**

**PRANEŠIMAS**

**APIE GAUTĄ PRANEŠIMĄ APIE KETINIMĄ PASINAUDOTI BENDROVĖS AKCIJŲ IŠPIRKIMO TEISE**

2023 m.  rugsėjo 22  d.

UAB Gargždų plytų gamykla (pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigta ir veikiant uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 110698387, registruotos buveinės adresas Gamyklos g. 25, Gargždai, Klaipėdos r., Lietuvos Respublika), (toliau – **Bendrovė**) šiuo informuoja Bendrovės akcininkus, kad 2023 m.  rugsėjo 21  d. Bendrovė gavo akcininko UAB "GPG finansai" (pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigta ir veikiant uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 306092001, registruotos buveinės adresas Gamyklos g. 25, Gargždai, Klaipėdos r., Lietuvos Respublika), kuriam nuosavybės teise priklauso 334 288 (trys šimtai trisdešimt keturi tūkstančiai du šimtai aštuoniasdešimt aštuonios) paprastosios vardinės Bendrovės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra 0,87 EUR (aštuoniasdešimt septyni centai) ir kurios akcininkui suteikia 334 288 (tris šimtus trisdešimt keturis tūkstančius du šimtus aštuoniasdešimt aštuonis) balsus Bendrovės visuotiniame akcininkų susirinkime bei sudaro apytiksliai 98,08 procentų visų Bendrovės išleistų paprastųjų vardinių akcijų, pranešimą apie ketinimą pasinaudoti Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 46<sup>1</sup> straipsnyje įtvirtinta teise reikalauti, kad visi kiti Bendrovės akcininkai privalomai parduotų sau nuosavybės teise priklausančias balsavimo teisę suteikiančias Bendrovės akcijas (išpirkimo teisę), todėl planuoja išpirkti likusias 6 512 (šešis tūkstančius penki šimtai dvylika) vnt. Bendrovės paprastąsias vardines akcijas, sudarančias apytiksliai 1,92 procentų visų Bendrovės išleistų paprastųjų vardinių akcijų, iš kitų Bendrovės akcininkų.

**Akcijos išpirkimo kaina:** siūloma akcijos išpirkimo kaina yra 1,51 EUR (vienas euras ir penkiasdešimt vienas centas) už vieną Bendrovės akciją. Akcijos kaina nustatyta pagal nepriklausomo turto vertintojo Auditas ir konsultacijos UAB (juridinio asmens kodas 182703836, registruota buveinė yra Žygimantų g. 5A-3, LT-01102, Vilnius, Lietuvos Respublika) atliktą vertinimo ataskaitą Nr. 46/3049(GAR):23. Su UAB "GPG finansai" pranešimo Bendrovei originalo kopija bei vertinimo ataskaitą Bendrovės akcininkai turi teisę susipažinti nuo 2023 m.  rugsėjo 21  d. iki 2023 m.  lapkričio 2  d., darbo dienomis, nuo 7:30 val. iki 16:00 val, Bendrovės buveinėje arba, akcininko prašymu, Bendrovė pateiks šių dokumentų kopijas akcininkui registruotu laišku arba įteikiant pasirašytinai.

**Akcijų išpirkimo tvarka:** Bendrovės akcijų išpirkimą numatoma vykdyti tokia tvarka:

1. **Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutarčių pasirašymas:** nuo 2023 m.  rugsėjo 21  d. iki 2023 m.  lapkričio 2  d. darbo dienomis, nuo 7:30 val. iki 16:00 val, Bendrovės akcininkai gali atvykti į Bendrovės buveinę, esančią adresu Gamyklos g. 25, Gargždai, Klaipėdos r., Lietuvos Respublika, pasirašyti akcijų pirkimo-pardavimo sutartis su UAB "GPG finansai". Su Bendrovės akcininkais UAB "GPG finansai" vardu akcijų pirkimo-pardavimo sutartis pasirašys UAB "GPG finansai" įgaliotas asmuo Antanas Skiotys. Siekiant užtikrinti, kad reikiamu metu UAB "GPG finansai" įgaliotas asmuo galės sudaryti Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutartį Bendrovės buveinėje, apie ketinimą atvykti į Bendrovės buveinę sudaryti akcijų pirkimo-

pardavimo sutarties prašome pranešti iš anksto, kreipiantis *telefonu +37065655726 arba el. paštu [antanas@gargzdplyta.lt](mailto:antanas@gargzdplyta.lt)*. Bendrovės akcininkai, atvykstantys į Bendrovės buveinę sudaryti Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutarties, su savimi turi turėti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą arba, jei Bendrovės akcininko parduodančio akcijas vardu akcijų pirkimo-pardavimo sutartį pasirašo įgaliotas asmuo, įgaliotas asmuo turi turėti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą bei notarinės formos įgaliojimą atlikti minėtą veiksmą. Bendrovės akcininkai, kuriems Bendrovės akcijos priklauso bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise, į Bendrovės buveinę sudaryti Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutarties turi atvykti kartu su bendraturčiu.

2. **Akcijų pirkimo kainos apmokėjimas:** akcijų pirkimo kaina bus apmokama banko pavedimu į Bendrovės akcijas parduodančio akcininko nurodytą banko sąskaitą ne vėliau kaip per 2 darbo dienas po Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo.
3. **Akcijų nuosavybės teisės perleidimas:** nuosavybės teisių į perleidžiamas Bendrovės akcijas perėjimo momentu bus laikomas Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo momentas. Įrašai, patvirtinantis nuosavybės teisių į Bendrovės akcijas perleidimą, Bendrovės akcininkų vertybinių popierių sąskaitose bus atliekami pasirašytų Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutarčių pagrindu, Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutarčių pasirašymo dieną.
4. **Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymas nuotoliniu būdu:** Bendrovės akcininkai, negalintys atvykti į Bendrovės buveinę Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymui 1 punkte nurodyta tvarka, galės sudaryti Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutartį nuotoliniu būdu. Nuotoliniam Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutarties sudarymui Bendrovės akcininkas privalo turėti galiojantį Lietuvos Respublikoje pripažintą kvalifikuotą elektroninį parašą. Siekiant užtikrinti reikiamas sąlygas sudaryti Bendrovės akcijų pirkimo-pardavimo sutartį nuotoliniu būdu, prašome informuoti kreipiantis *telefonu +37065655726 arba el. paštu [antanas@gargzdplyta.lt](mailto:antanas@gargzdplyta.lt)*.

Bendrovės vadovas 2023 m.  rugpjūt 22  d. parengė ataskaitą, kurioje pateikiama motyvuota Bendrovės vadovo nuomonė dėl akcijų išpirkimo sąlygų ir galimo akcijų išpirkimo poveikio bendrovei. Ataskaita iki Bendrovės akcijų išpirkimo dienos skelbiama bendrovės interneto svetainėje <https://gargzdplyta.lt/>. Su ataskaita taip pat galima susipažinti Bendrovės buveinėje.

Bendrovės vardu:



Titas Toming

UAB Gargždų plytų gamykla direktorius



UAB „GARGŽDŲ PLYTŲ GAMYKLA“ 1 VNT. IR  
0,19 % PAPRASTŲJŲ VARDINIŲ AKCIJŲ PAKETO  
VERTINIMO ATASKAITA  
NR. 46/3049(GAR):23

## 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 .....	10
2.5. Turto arba verslo vertinimo prielaidos.....	11
2.6. Vertinimo apimtis ir metodologija.....	14
3. APRAŠOMOJI DALIS.....	27
3.1. Vertinamo turto rinkos konjunktūra (aplinkos charakteristika).....	27
3.2. Vertinamo turto charakteristika, verslo ūkinės – finansinės veiklos analizė .....	30
4. UAB „Gargždų plytų gamykla“ 1 vnt. PVA ir 0,19 % PVA paketo rinkos vertės nustatymo pagrindimas .....	37
4.1. Rinkos vertės skaičiavimo metodo parinkimas.....	37
4.2. UAB „Gargždų plytų gamykla“ 1 vnt. PVA ir 0,19 % PVA paketo rinkos vertės nustatymas pajamų metodu .....	39
4.3. Jautrumo analizė.....	59
5. Galutinė išvada dėl UAB „Gargždų plytų gamykla“ 1 vnt. PVA ir 0,19 % PVA paketo rinkos vertės.....	60
6. PRIEDŲ SĄRAŠAS.....	61

## 1. ĮVADINĖ DALIS

Pagal 2023 m. birželio 13 d. sutartį Nr. 23/06-07, kurią pasirašė Auditas ir konsultacijos, UAB ir UAB „Gargždų plytų gamykla“, buvo atliktas UAB „Gargždų plytų gamykla“ 1 vnt. paprastosios vardinės akcijos ir 0,19 % paprastųjų vardinių akcijų paketo (658 vnt. akcijų, kurių 1 vnt. akcijos nominali vertė yra 0,87 EUR) vertinimas 2023 m. balandžio 30 dienai. Sutartyje ir jos prieduose yra pateikiama reikšminga informacija, kurią reikia perskaityti, norint teisingai suprasti atliktą darbą ir šią vertinimo ataskaitą.

**Vertinamas verslas (Vertinamas objektas):** UAB „Gargždų plytų gamykla“, juridinio asmens kodas 110698387, vienos paprastosios vardinės 0,87 Eur nominaliosios vertės akcijos bei 0,19 % paprastųjų vardinių akcijų paketo (658 vnt. 0,87 Eur nominaliosios vertės paprastųjų vardinių akcijų) rinkos vertė 2023 m. balandžio 30 dienai.

**Vertinamo objekto buvimo vieta:** UAB „Gargždų plytų gamykla“, juridinio asmens kodas 110698387, registruota buveinė adresu Gamyklos g. 25, Gargždai.

**Vertinamo objekto savininkas:** Remiantis UAB „Gargždų plytų gamykla“ atstovų teigimu, informacijos apie 0,19 % PVA paketo savininkus nėra. Likusių akcijų paketų savininkai yra nurodyti priede Nr. 3 prie šios vertinimo ataskaitos.

**Verslo identifikavimo duomenys:** UAB „Gargždų plytų gamykla“ 2019-2021 m. metinės finansinės ataskaitos, preliminarios finansinės ataskaitos 2022 m. gruodžio 31 dienai bei didžioji knyga 2023 m. balandžio 30 dienai.

<b>Pagrindiniai duomenys pagal finansines ataskaitas 2022 m. gruodžio 31 dienai:</b>
Grynasis pelnas – 568 tūkst. EUR;
Turtas – 2 515 tūkst. EUR;
Įsipareigojimai – 3 459 tūkst. EUR.
<b>Pagrindiniai duomenys pagal Didžiąją knygą 2023 m. balandžio 30 dienai:</b>
Pelnas prieš mokesčius – (-87) tūkst. EUR;
Turtas – 1 447 tūkst. EUR;
Įsipareigojimai – 2 436 tūkst. EUR.

**Vertinimo užsakovas:** UAB „Gargždų plytų gamykla“, juridinio asmens kodas 110698387, kurios registruota buveinė adresu Gamyklos g. 25, Gargždai, duomenys apie užsakovą kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre, atstovaujama vykdančiojo direktoriaus Antano Skiočio, veikiančio pagal bendrovės įstatus (toliau – Užsakovas).

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

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

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

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

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

**Verslo vertinimo tikslas:** Nuosavybės teisės perleidimas

**Verslo vertinimo paskirtis (atvejis):** Privalomas turto arba verslo vertinimas, atliekamas LR Akcinių bendrovių įstatymo 46<sup>1</sup> str. numatyta tvarka.

**Verslo identifikavimo duomenys:** Apžiūros aktas, kita informacija nurodyta šioje ataskaitoje bei informacija, nurodyta 2023 m. birželio 13 d. Techninėje užduotyje (priedas Nr. 1 prie 2023 m. birželio 13 d. Atlygintinų paslaugų sutarties Nr. 23/06-07), sudarytoje tarp Auditas ir konsultacijos, UAB ir UAB „Gargždų plytų gamykla“.

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

**Verslo vertinimo metodai:** Pajamų metodas (pajamų kapitalizavimo skaičiavimo būdas).

**Vertinamo verslo apžiūros data:** Apžiūros aktas pasirašytas 2023 m. liepos 5 d. Finansinę informaciją vertintojas ir vertintojo asistentas apžiūrėjo nuo 2023 m. birželio 13 d. iki 2023 m. liepos 27 d. Vadovaujantis Sutarties, Techninės užduoties sąlygomis (priedas Nr. 1 prie Sutarties), verslo vertė nustatyta 2023 m. balandžio 30 dienai. Vertinamo verslo vertė nustatyta, atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo verslo ir jo sudedamųjų dalių apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos, verslo rinkos konjunktūra bei įmonės verslo būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei šiuo atveju įtakos neturi.

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

**Verslo vertinimo ataskaitos surašymo data:** 2023 m. liepos 27 d. Vertinimo ataskaitoje nėra atsižvelgiama į įvykius ar aplinkybes, susidariusias po šios datos.

## 2. BENDROJI DALIS

### 2.1. Pagrindinės sąvokos

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

---

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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



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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. Ataskaitoje naudojami sutrumpinimai

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

## 2.3. Svarbiausi turto arba verslo vertės nustatymo kriterijai

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

- Vertinamo turto/verslo lokalizacija;
- Pasiūla ir paklausa, turinčios tiesioginės įtakos rinkos kainų svyravimams;
- Išoriniai veiksniai, esantys už vertinamo turto/verslo ribų, kurie turi teigiamos arba neigiamos įtakos turto/verslo vertei;
- Patobulinimas, kai vertinamas patobulinimo indėlis į bendrą turto/verslo vertę, o ne pati patobulinimo kaina;

---

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

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

- Pakeitimas kitu turtu, kai turto vertei turi įtakos panašaus turto įsigijimo kaina;
- Dabartinis vertinamo turto panaudojimas bei galimas geriausias turto panaudojimas;
- Turto naudojimo apribojimai, sąlygojantys turto panaudojimą;
- Ekonominių pokyčių įtaka.

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

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

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

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

## 2.5. Turto arba verslo vertinimo prielaidos

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

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

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

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

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

Turto/verslo rinkos vertė nustatyta darant šias prielaidas:

- Mes neturėjome galimybių ištirti turto/verslo savininko nuosavybės teisių ar šių teisių apsunkinimo. Mums nebuvo pateikta informacija apie turto/verslo naudojimo, valdymo, disponavimo juo apribojimus bei turto/verslo savininko prievoles, susijusias su turtu, kitų

---

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

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

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

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

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

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

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

## 2.6. Vertinimo apimtis ir metodologija

Vertinimo apimtis yra raštu suderinta su Užsakovu 2023 m. birželio mėn. 13 d. Atlygintinų paslaugų sutartyje Nr. 23/06-07, jos priede Nr. 1 (Techninėje užduotyje). Kai kurie darbo apimtys punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje. Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto/verslo egzistavimo faktą, atliekant vertinamo turto/verslo apžiūrą. Atlikus verslo apžiūrą, buvo pasirašytas apžiūros aktas. Remiantis aprašytais veiksmais, buvo atlikti turto/verslo vertės skaičiavimai, kurie, kartu su jų rezultatais, yra pateikiami šioje vertinimo ataskaitoje.

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

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

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



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

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

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

Vertinimo pagrindas turėtų būti aiškiai atskirtas nuo:

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

Dažniausiai naudojami Tarptautiniuose vertinimo standartuose nustatyti vertės pagrindai:

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

patirti. Teisingosios vertės sąvoka yra platesnio turinio nei rinkos vertės sąvoka. Nors daugeliu atvejų teisinga kaina tarp dviejų šalių bus lygi kainai, dėl kurios suderama rinkoje, tačiau pasitaikys atveju, 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.<sup>32</sup> Panaudojimas, kuris nėra leistinas teisiniu požiūriu, bet įmanomas fiziniu, negali būti laikomas maksimaliu ir geriausiu. Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

---

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

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

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

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

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

Bendra vertinamų objektų rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

**RV** – vertinamo objekto rinkos vertė;

---

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

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

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

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

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

Vertės skaičiavimai lyginamosios vertės metodu vykdomi dviem etapais:

- Objekto – analogo suradimas;
- Analogo vertės korekcija.

Korekcija gali būti:

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

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

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

**RV** – vertinamo objekto rinkos vertė;

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

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

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

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

---

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

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

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

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

**Taikant diskontuotų pinigų srautų būdą**, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Grynieji pinigų srautai esamiems ar potencialiems savininkams suformuoja jiems priklausančių įmonės aktyvų vertę, kuri gali neatitikti įmonės turto atskirų dalių verčių sumos, kadangi efektyviai naudojant turtą, įmonės verslo vertė viršija materialaus turto dalių verčių sumą ir atvirkščiai, nesant pakankamam turto panaudojimo ir valdymo efektyvumui, įmonės vykdomo verslo 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 didesnj pelną (reikalaujamą pelno normą), norima gauti iš verslo.

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

$$AV = DV + TV \quad (3 \text{ formulė})$$

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

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

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

AV – Turto rinkos vertė

DV – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė

TV – tęstinumo vertės dabartinė vertė

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

d – diskonto norma

n – paskutinis laikotarpis, kurio pajamos yra prognozuojamos

a – augimo norma laikotarpiu po pradinio prognozuojamo laikotarpio

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

Laisvasis pinigų srautas yra apskaičiuojamas pagal formulę:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

LPS – Prognozuojamas laisvasis pinigų srautas;

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

I – Investicijos;

AKP – Apyvartinio kapitalo pokytis;

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

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

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

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

$d = WACC$ ; (8 formulė)

Vidutinė svartinio kapitalo kaina (WACC) apskaičiuojama atsižvelgiant į svartinę 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:

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

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

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

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 (sistemine riziką). Reikalaujama nuosavo kapitalo grąža matematiniais terminais apskaičiuojama taip:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

$R_e$  – reikalaujama nuosavo kapitalo grąža;

$R_f$  – nerizikinga palūkanų norma;

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

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

$R_s$  – specifinė rizikos premija;

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

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

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

$NV$  – naudojimo vertė;

$GP$  – grynosios metinės pajamos;

$R$  – kapitalizavimo normos rodiklis.

Remiantis šia formule, grynosios metinės pajamos yra apskaičiuojamos:

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

Kapitalizacijos norma  $r$  apskaičiuojama pagal šią formulę:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

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

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

**Išlaidų požiūris.**<sup>37</sup> Išlaidų požiūriu vertės reikšmė nustatoma remiantis ekonominiu principu, kad kaina, kurią pirkėjas mokėtų už turtą, jeigu įtakos jam neturėtų tokie veiksniai kaip sugaištas laikas, patirti nepatogumai, rizika ar kiti, būtų metodo nedidesnė nei tokio paties turto įsigijimo ar pasigaminimo (statybos) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas<sup>38</sup> – šio pagrindas yra skaičiavimai, kiek kainuotų atkurti esamos fizinės būklės ir esamų eksploatacinių bei naudingumo savybių objektus pagal vertinimo metu taikomas darbų technologijas bei kainas. Pagal šį metodą daroma prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai

---

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

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



kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. „Turto ir verslo vertinimo metodikos“ patvirtintos 2012-04-27 LR finansų ministro įsakymu Nr. 1K-159 III skyriuje išdėstyta, kad „išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikiui neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina“.

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

$$AV=AK-NV+ŽV \text{ (16 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK – vertinamo objekto atkūrimo kaštų vertė;

NV – vertinamo objekto nuvertėjimas;

ŽV – žemės sklypo vertė (jeigu aktuali).

Tarptautiniai vertinimo standartai išskiria 3 pagrindinius išlaidų (kaštų) požūriu paremtus metodus: pakeitimo išlaidų metodas (angl. „Replacement Cost Method“); atkūrimo išlaidų metodas (angl. „Reproduction Cost Method“); sumavimo metodas (angl. „Summation Method“), kuriuo apskaičiuojama turto vertė sudedant atskiras jo sudedamųjų dalių vertes, kuris yra artimas LR Turto ir verslo vertinimo metodikoje apibrėžtam Turto požūriū 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 neseniai sukurtą ar įsigytą, dažnai turi nereikalingų savybių arba neteikia ekonominės ar kitokios naudos. Tipinis pirkėjas nemokėtų už tokias jam neaktualias turto savybes ir į jas neturėtų būti atsižvelgiama parenkant modernų panašų turtą.

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

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

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

**Suskaidymo skaičiavimo modelis:**

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

- **Fizinis nusidėvėjimas** rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus nuo jo eksploatacijos pradžios.
- **Funkcinis nusidėvėjimas** – vertinamo objekto funkcinį trūkumą atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai, skoniui ar dėl kitų veiksnių. Vertinamas turtas yra naudojamas pagal paskirtį, funkcinį trūkumą 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.

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – nusidėvėjimo vertė;  
E<sub>f</sub>A – efektyvus amžius;

---

TE<sub>k</sub>A – bendra ekonominio amžiaus trukmė (Chronologinis (faktinis) amžius + Likęs ekonominis amžius);

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

$$NV=AV-PK \text{ (19 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – vertinamo objekto nuvertėjimas (nusidėvėjimas);

AV – lyginamojo objekto atkuriamoji vertė;

PK – lyginamojo objekto pardavimo kaina.

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

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

5. Galutinė išvada dėl UAB „Gargždų plytų gamykla“ 1 vnt. PVA ir 0,19 % PVA paketo rinkos vertės	
Vertinamas verslas (Objektas)	UAB „Gargždų plytų gamykla“, juridinio asmens kodas 110698387, vienos paprastosios vardinės 0,87 Eur nominaliosios vertės akcijos ir 0,19 % paprastųjų vardinių akcijų paketo (658 vnt. 0,87 Eur nominaliosios vertės paprastųjų vardinių akcijų) rinkos vertė 2023 m. balandžio 30 dienai.
Vertinamo verslo savininkas	Remiantis UAB „Gargždų plytų gamykla“ atstovų teigimu, informacijos apie 0,19 % PVA paketo savininkus nėra. Likusių akcijų paketų savininkai yra nurodyti priede Nr. 3 prie šios vertinimo ataskaitos.
Verslo vertinimo užsakovas	UAB „Gargždų plytų gamykla“, juridinio asmens kodas 110698387, kurios registruota buveinė adresu Gamyklos g. 25, Gargždai, duomenys apie užsakovą kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre, atstovaujama vykdančiojo direktoriaus Antano Skiočio, veikiančio pagal bendrovės įstatus.
Verslo vertinimo tikslas	Nuosavybės teisės perleidimas.
Verslo vertinimo paskirtis (atvejis)	Privalomas turto arba verslo vertinimas, atliekamas LR Akcinių bendrovių įstatymo 46 <sup>1</sup> str. numatyta tvarka.
Verslo vertinimo metodas	Pajamų metodas (pajamų kapitalizavimo skaičiavimo būdas).
Verslo vertinimo ataskaitos surašymo data	2023 m. liepos 27 d.
Verslo vertintojo išvados	UAB „Gargždų plytų gamykla“, juridinio asmens kodas 110698387, 1 vnt. PVA rinkos vertė 2023 m. balandžio 30 dienai yra 1,51 EUR (Vienas euras penkiasdešimt vienas centas), 0,19 % (658 vnt.) PVA paketo rinkos vertė 2023 m. balandžio 30 dienai yra 1 000 EUR (Vienas tūkstantis eurų).

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

#### Turto vertintoja Lensė Jankeliūnienė

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

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

Verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000028, išduotas 2000 m. sausio 24 d.

Inga Čekavičienė

Auditas ir konsultacijos UAB įgaliotas asmuo

(parašas)

(parašas)

## 6. PRIEDŲ SĄRAŠAS

1. UAB „Gargždų plytų gamykla“ įstatai (3 lapai);
2. UAB „Gargždų plytų gamykla“ LR Juridinių asmenų registro išplėstinis išrašas (10 lapų);
3. Duomenys apie UAB „Gargždų plytų gamykla“ akcininkus (6 lapai);
4. UAB „Gargždų plytų gamykla“ finansinės ataskaitos 2022-12-31 dienai kartu su nepriklausomo auditoriaus peržiūros ataskaita (21 lapas);
5. UAB „Gargždų plytų gamykla“ Didžioji knyga 2022-12-31 dienai (MS Excel formate);
6. UAB „Gargždų plytų gamykla“ Didžioji knyga 2023-04-30 dienai (MS Excel formate);
7. UAB „Gargždų plytų gamykla“ turto ir įsipareigojimų sąrašai 2022-12-31 dienai (MS Excel formate);
8. UAB „Gargždų plytų gamykla“ nekilnojamojo turto VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai (84 lapai);
9. 2022 m. spalio mėn. 31 d. Susitarimo dėl reikalavimo teisių į UAB „Gargždų plytų gamykla“ perleidimo (14 lapų);
10. Apžiūros aktas (1 lapas, el. laikmena);
11. Vertinamų objektų fotografijos (el. laikmena);
12. Turto ir verslo vertintojo kvalifikacijų pažymėjimų kopijos (3 lapai, el. laikmena).