

**KĄ ŽINOTI KIEKVIENAS NEKILNOJAMOJO,
NEMATERIALAUS TURTO ITURIR VERSLO
SAVININKAS**

LEKTORĖ



Gražina Garuolienė

VERSLAVITA UAB Direktorė

Turto ir verslo vertintoja

25 metų stažas (1998m; 2001m)

Kauno Technologijos Universitetas-Inžinieriaus mechaniko diplomas -1985m;

Kauno Technologijos Universitetas-Gamybos vadybos diplomas -1998m;

Lietuvos bankininkystės, draudimo ir finansų institutas-Šiuolaikinės bankininkystė-2000m;

Darbo stažas komerciniuose bankuose 7 metai (AB „Hermis“; AB „Vilniaus bankas“; UAB „SEB nekilnojamasis turtas“)

Paskaitas skaito: Vertintojų Rūmai, Audito Rūmai, KTU, AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO TARNYBA, PPAR ir kt.

Įmonei 22 metai

Per metus įmonė atlieka

~ 3 500

Turto ir verslo vertinimo ataskaitų.



Apibrėžtys

Turto arba verslo vertinimo įmonė – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.

(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 14 punktas, Vilnius)

Turto arba verslo vertintojas – 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.

(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-149, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 17 punktas, Vilnius)



**Tai ką VERTINTOJAI
veikia????**

Ką mes vertiname?



VERTINTOJŲ paslaugos:

- **nekilnojamojo turto vertinimas;**
- **kilnojamojo turto vertinimas;**
- **verslo (akcijos, ženklai) vertinimas;**
- **Nematerialaus turto vertinimas (IT programos, žalos, skolos ir t.t.**
- **konsultacijos;**
- **dokumentų patikra.**

NAMUS



NAMUS



BUTUS



VYSTOMUS GYVENAMUOSIUS KVARTALUS



BIURŲ PASTATUS



VIEŠBUČIUS



VÉJO JÉGAINES



SAULĒS ELEKTRINES



BIO JÉGAINES



GRŪDŲ SAUGOJIMO BAZES



KARJERUS IR IŠKASENAS



MIŠKUS IR BIOLOGINĮ TURTA



ŽEMES IR AUGALUS



LAIIVUS



LAIVELIUS



DEGALINES



GYVŪNUS



ĮMONIŲ AKCIJAS, VERSLUS



PROGRAMIÈLÈS



PREKĖS ŽENKLUS



BUSINESS WOMEN NETWORK



PANEVĖŽIO PREKYBOS,
PRAMONĖS IR AMATŲ
RŪMAI

ŽALAS PO GAISRO IR PAN.



PLYNO LAUKO INVESTICIJAS



LOGISTINIUS SANDĖLIUS



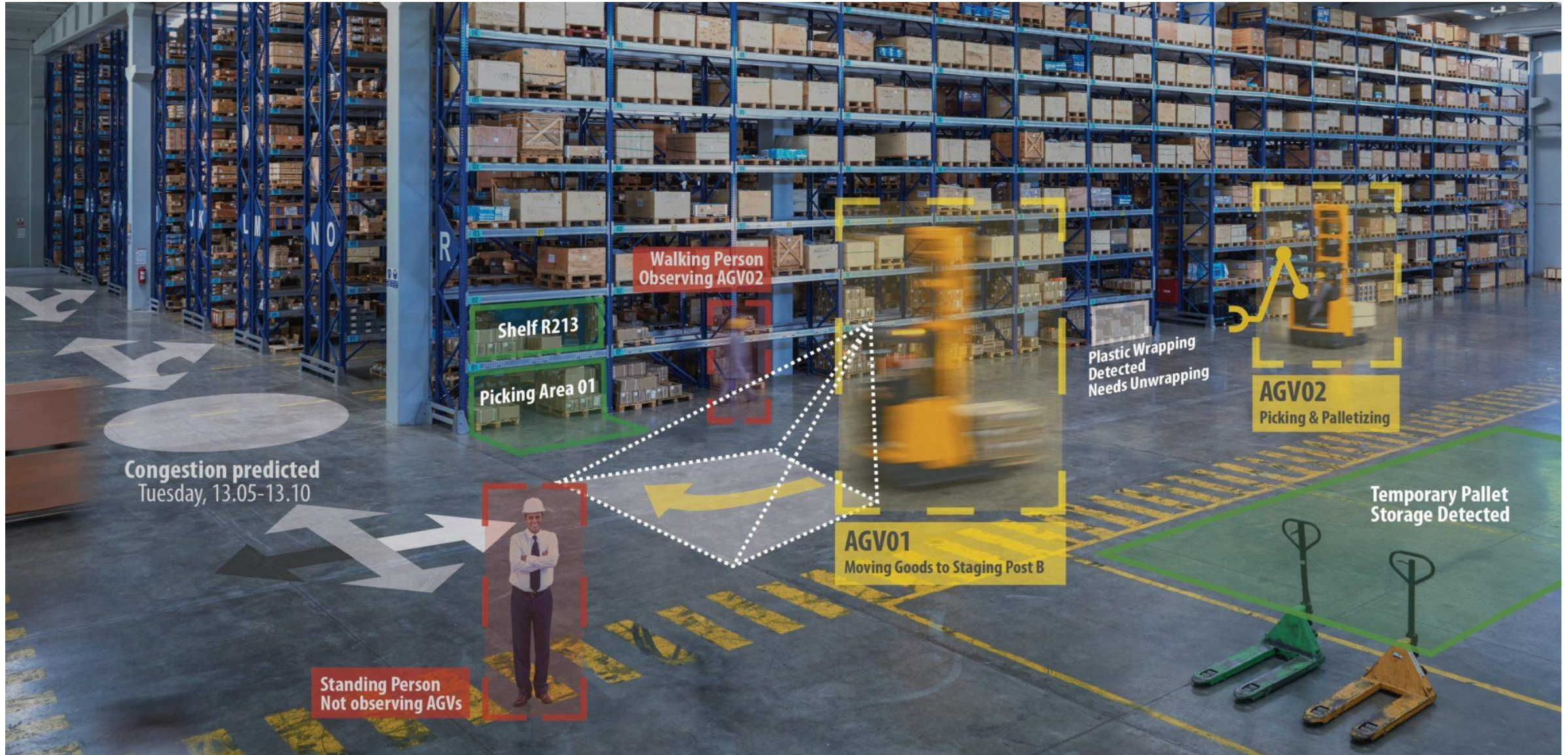
SKIRSTOMUOSIUS SANDĖLIUS



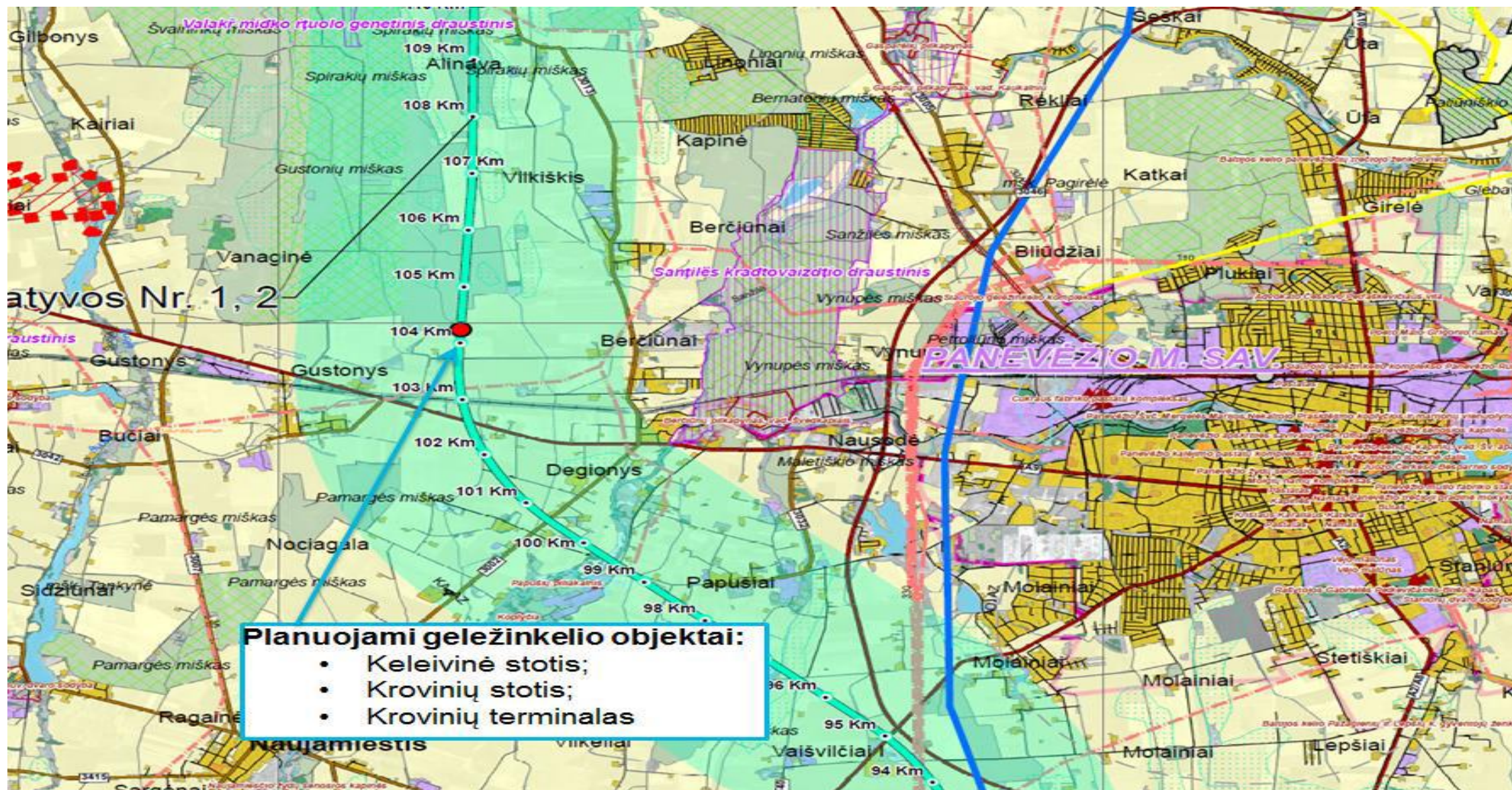
PALETINIUS SANDĖLIUS



IŠMANIUOSIUS SANDĖLIUS



PROGNOZINIUS VERTINIMUS



RIAL BALTIC VĒŽĒ IR POKYČIAI RINKOJE



KROVINIŲ TERMINALUS



KRANUS



PREKES IR ATSARGAS



AUTOMOBILIUS



ROBOTUS



TECNOLOGINES LINIJAS



INOVACIJAS



PRAEITI (atgaliniai-retrospektyviniai vertinimai)



ATEITİ -Expo paroda Dubus 2022



Kada reikia vertinti Turta?



- perkamas ar parduodamas, mainomas,**
- dovanojamas, paveldimas;**
- nepiniginis (turtinis) įnašas į įmonę;**
- apdraudžiamas, apmokestinamas, deklaruojamas;**
- jungiamas su kitu turtu ar atidalijamas iš bendro turto;**
 - **įkeičiamas;**
- įrašomas į finansinės apskaitos dokumentus;**
- paimamas nustatyta tvarka visuomenės poreikiams.**
- taikomos bankroto procedūros;**
- antstolių patvarkymai;**
- kai to pageidauja turto savininkas ar vertinimo užsakovas;**
- kai reikalingas retrospektyvinis (atgalinis) vertinimas;**
 - **ir kita....**

Retrospektyvinis (atgalinis) vertinimas.

- Sandorio atšaukimas;**
 - Teismui;**
 - Gynybai;**
 - Mokesčiams;**
 - Bankroto procedūrai;**
 - Patikslinimui;**
- Ir kt.**

VERTINIMO TIKSLAI:



Retrospektyvinis (atgalinis) vertinimas -Sandorio atšaukimas; Teismui; Gynybai; Mokesčiams; Bankrotui; Patikslinimui;

Paėmimas visuomenės poreikiams- Pasitikrinti, Nesutikti, Ginčyti-prisiteisti žalą;

Antstolių nutartys-patvarkymai;

NT Mokestinės vertės tikslinimui;

Investicinių projektų vertinimas (Daryti ?ar Nedaryti?)

Ateities vertė;

Jungiamas su kitu turtu ar dalijamas iš bendro turto;

Nepiniginis (turtinis) įnašas steigiamai ar plečiamai, jungiamai bendrovei;

Finansinės ataskaitos-tikroji vertė, kad žinotum ne tik balansinę vertę turto;

Rinkos nuomos vertės nustatymas (sandoriui vykdyti)

DĒMESIO

Skirtingi **vertinimo tikslai** skirtingos rinkos vertės

Skirtingos prielaidos-skirtingos rinkos vertės

Skirtingos vertinimo **datos**-skirtingos rinkos
vertės

**Nenaudokite senesnių, kaip pusę metų
ataskaitų/ekspertizės aktų.**

**Turto rinkos vertė gali pakisti per vieną
valandą.**

Individualusis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

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.

Turto kaina – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta arba sumokėta už turtą.

(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497)

Tikroji vertė apibrėžiama kaip kaina, kuri būtų gauta parduodant turtą arba sumokėta perleidžiant įsipareigojimą tinkamu sandoriu tarp rinkos dalyvių vertinimo dieną. *(Tarptautiniai vertinimo standartai)*

SAVOKOS IR APIBRĖŽIMAI, NAUDOTI VERTINANT TURTA

- **Nematerialusis turtas** (angl. Intangible assets) Piniginę vertę turintis fiziškai neapčiuopiamas turtas, pvz., prestižas, prekės ženklas, patentai
- Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui. **Turto geriausias naudojimas** reiškia **efektyviausią jo naudojimą**, kuris yra **įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas**. Geriausiu turto naudojimu gali būti **ties esamas**, tiek **alternatyvus galimas jo naudojimas**. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą. (Tarptautiniai vertinimo standartai, TVS).
- **Vertinimo neapibrėžtumas** – tai, koku mastu vertinimo datai nustatyta nekilnojamojo turto vertė gali būti netiksli. Vertinimo neapibrėžtumą gali lemti

Nematerialusis turtas pripažįstamas ir registruojamas apskaitoje, jei jis atitinka nematerialiojo turto apibrėžimą ir visus nematerialiojo turto pripažinimo kriterijus, pateiktus 13-ajame VSAFAS „Nematerialusis turtas“.

I. NEMATERIALIOJO TURTO GRUPAVIMAS

1. Nematerialusis turtas grupuojamas į 13-ajame VSAFAS „Nematerialusis turtas“ nustatytas grupes. Nematerialusis turtas grupuojamas į:
 1. nuosavą;
 2. valdomą, naudojamą ir disponuojamą patikėjimo teise;
 3. nuomojamą;
 4. išnuomotą;
 5. naudojamą pagal panaudą;
 6. atiduotą panaudai;
 7. gautą pasaugai;
 8. atiduotą pasaugai.

A.	ILGALAIKIS TURTAS
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS
1.1.	Plėtros darbai
1.2.	Prestižas
1.3.	Programinė įranga
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės
1.5.	Kitas nematerialusis turtas
1.6.	Sumokėti avansai



Nacionalinės:

Valstybinis patentų biuras, Valstybinė augalininkystės tarnyba

Regioninės

Europos Sąjungos intelektinės nuosavybės tarnyba (ESINT)

Bendrijos augalų veislių tarnyba

Europos patentų organizacija

Tarptautinės

Pasaulio intelektinės nuosavybės organizacija



Pramoninės nuosavybės objektai



Išradimai

Dizainas

Prekių ženklai

Juridinio asmens pavadinimas

Geografinės nuorodos

Komercinės paslaptys, **Praktinė patirtis** ([angl. know-how](#)) –
tai techninė dokumentacija, komercinis ir kt. praktinis patyrimas,

žinios bei gamybiniai įgūdžiai,

sudarantys serijinės ar masinės gamybos pagrindą

Apsauga nuo nesąžiningos konkurencijos

Naudingieji modeliai

Puslaidininkinių gaminių topografijos

Augalų veislės

Domenai (*Domain names* - Interneto svetainių adresai)

Tradicinės žinios, genetiniai ištekliai

Verklas – fizinio asmens, juridinio asmens ar kitos organizacijos arba jų filialų veikla, kuria siekiama gauti pajamų ir pelno naudojant ekonominius išteklius. **Verslo subjekto vertė** - bendra verslo subjekto nuosavo kapitalo vertė, pridėjus skolos ir su skola susijusių įsipareigojimų vertę ir atėmus tokiems įsipareigojimams vykdyti reikalingų pinigų ar pinigų ekvivalentų vertę (*TVS, 1-asis techninis informacinis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“, Apibrėžtys*).

Tęstinė vertė - turto vertė laikotarpiu, per kurį atliekant diskontuotų pinigų srautų analizę yra prognozuojami pinigų srautai, pabaigoje (*TVS, 1-asis techninis informacinis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“, Apibrėžtys*).

Akcija – vertybinis popierius, kuris suteikia jo turėtojui tam tikras turtines ir neturtines teises, dalyvaujant valdant bendrovę, sprendžiant jos strateginius klausimus (akcininkų susirinkime). Tai yra investicinis nuosavybės vertybinis popierius. Tai dokumentas, patvirtinantis jo turėtojo (akcininko) teisę dalyvauti valdant įmonę, teisę gauti akcinės įmonės pelno dalį dividendais ir teisę į dalį įmonės turto, likusio po jos likvidavimo, ir kitas įstatymų numatytas teises (patvirtina turtines ir neturtines akcininko teises). (Vikipedija)

Sąvoka „vertė“ nereiškia faktinės sumos, kuri gali būti sumokėta konkrečioms šalims sudarius konkretų sandorį. Atskiru lygmeniu verslo vertė konkrečiam asmeniui atspindės to verslo naudingumą, priklausomai nuo to asmens asmeninių išteklių ir galimybių. Rinkos, kurioje veikia konkuruojančios šalys, kontekste, vertė – tai veikiau pagrįstai tikėtina ir nustatyta suma, kuri gali būti sumokėta, t. y. labiausiai tikėtina kaina rinkos sąlygomis vertės nustatymo dieną (*EVVS 2020, 1 -asis EVVS, Rinkos vertė ir kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai, 1. Įvadas, 1.1. p.*);

Įmonės vertė arba verslo vertė (angl. „enterprise value“): dažnai apibūdinama kaip įmonės nuosavybės (arba nuosavo kapitalo) (angl. „equity“) bendra vertė pridėjus skolų (ang. „debt“) ar su skolomis susijusių (ang. „debt“ related“) įsipareigojimų vertę, atėmus pinigus ir pinigų ekvivalentus, galimus panaudoti tiems įsipareigojimams padengti (*2020 TVS, Turto standartai – 200-asis TVS „Verklas ir verslo interesai“, 20.3a. str.*);

Veiklos vertė (angl. „operating value“): bendra verslo pagrindinės (operacijų) veiklos vertė neįtraukiant jokios nenaudojamo turto ir įsipareigojimų vertės padengti (*2020 TVS, Turto standartai – 200-asis TVS „Verklas ir verslo interesai“, 20.3c. str.*);

Nuosavybės vertė (angl. „equity value“): verslo vertė visiems jo akcininkams padengti (*2020 TVS, Turto standartai – 200-asis TVS „Verklas ir verslo interesai“, 20.3d. str.*);

Turto arba verslo vertintojas, vadovaudamasis turto arba verslo vertinimo sutartimi, jeigu privalomojo turto arba verslo vertinimo atvejus reglamentuojančiuose teisės aktuose nenustatyta kitaip, ar technine užduotimi bei:

Tarptautiniais vertinimo standartais,

Europos vertinimo standartais,

Turto ir verslo vertinimo metodika ir

atsižvelgdamas į vertinimo atvejį (vertinamo turto arba verslo specifiką ir naudojimo paskirtį), parenka turto arba verslo vertinimo metodus (metodų derinius) ir metodo taikymo būdus.

Remiantis tarptautiniais vertinimo standartais, Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- **Lyginamuoju metodu** nustatoma turto rinkos vertė. Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.
- **(Išlaidų (kaštų) metodu** nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – 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) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda arba gali duoti pajamas.

- **Aukščiau išvardintų metodų deriniai.**

Aukščiau išvardinti metodai gali turėti kelis skirtingus metodų taikymo būdus.

AR REIKIA VERTINTI AR NE???

Prekių ženklai priskiriami nematerialiam turtui - tai turtas, pasireiškiantis tik ekonominėmis ypatybėmis, suteikiantis savininkui teisių ir privilegijų ir atnešantis pajamas (naudą). Vertinant, toks turtas suvokiamas kaip teisių ir galimybių visuma, saugoma teisinių aktų, neleidžiantis juo neteisėtai naudotis. Būtent teisė naudotis konkrečiu nematerialiuoju turtu kuria to turto vertę rinkoje.

Prekės ženklas – tai pavadinimas, simbolis, dizainas, išskirtinis spalvingumas, tam tikras elementų išdėstymas ar kita prekės identifikavimo informacija. Kai įmonė užpatentuoja tą informaciją, ji tampa prekės ženklu ir teisiškai saugoma, kad nebūtų kopijuojama.

Tvarus vystymasis -
vystymasis, kuris tenkina šių laikų
poreikius
nesumažindamas galimybių
ateities kartoms
tenkinti jų pačių poreikius.

Rodikliai (susiję su turtu) kurie turi įtakos verslo (akcijų) vertei



Eil. Nr.	Turtas	Balansinė	Korekcija	Tikroji
A.	ILGALAIKIS TURTAS	41 000	3 560 000	3 601 000
I	NEMATERIALUSIS TURTAS	10 000	490 000	500 000
I.1	Prestižas			
I.2	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir pan. teisės			
I.3	Programinė įranga			
I.4	Kitas nematerialus turtas			
I.5	Nuomos teisė			
II.	MATERIALUSIS TURTAS	20 000	2 980 000	3 000 000
II.1.	Žemė			
II.2.	Pastatai ir statiniai			
II.3.	Mašinos ir įranga			
II.4.	Transporto priemonės			
II.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai, įrankiai			
II.6.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos(gamybos)			
II.7.	Kitas turtas			
III.	FINANSINIS TURTAS	10 000	90 000	100 000
III.1.	Investicijos į dukterines ir asocijuotas įmones			
III.2.	Paskolos įmonių grupės įmonėms			
III.3.	Suteiktos paskolos			
III.4.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			
III.5.	Po vienerių metų gautinos sumos			
III.6.	Ilgalaikiai išankstiniai mokėjimai			
III.7.	Ilgalaikės investicijos			
III.8.	Kitas finansinis turtas (pvz. akcijos)			
IV.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	1 000	0	1 000

Rodikliai (susiję su turtu) kurie turi įtakos verslo (akcijų) vertei



Rodiklis	Formulė	Pastabos
Turto pelningumas	$\frac{\textit{Grynas pelnas}}{\textit{Turtas}}$	Vienam turto eurui tenka grynojo pelno, t.y . sugebėjimas pelningai naudoti visą turtą Svyruoja 5% iki 20%. Daugiau nei 15% laikoma žema rizika, žemiau 8% laikoma aukšta rizika. Dar turi įtakos koks verslas
Nuosavybės koeficientas	$\frac{\textit{Nuosavas kapitalas}}{\textit{Turtas}}$	Santykis parodo kokia dalimi turtas suformuotas iš nuosavų įmonės lėšų. Yra ir kitų reikšmių.
Įsiskolinimo koeficientas	$\frac{\textit{Trumpalaikiai ir ilgalaikiai įsipareigojimai}}{\textit{Turtas}}$	Rodo, kiek vienam turto eurui tenka skolų. ~ 0,5 laikoma priimtina reikšmė, > 0,7 laikoma aukšta rizika
Skolos ir turto santykis	$\frac{\textit{Finansinės skolos}}{\textit{Turtas}}$	Kuo šis rodiklis didesnis, tuo aukštesnė tikėtina rizika kreditoriams.

Rodikliai (susiję su turtu) kurie turi įtakos verslo (akcijų) vertei



Rodiklis	Formulė	Pastabos
Grynosios finansinės skolos ir turto santykis	$\frac{\text{Grynoji finansinė skola}}{\text{Turtas}}$ <p>(Grynoji finansinė skola = Ilgalaikė finansinė skola + Trumpalaikė finansinė skola - Trumpalaikės investicijos - Terminuoti indėliai - Pinigai)</p>	Turto balansine verte, kuri gali žymiai skirtis nuo tikrosios, rinkos vertės. Rodiklis bus netikslus
Ilgalaikio turto apyvartumo rodiklis	$\frac{\text{Pardavimo pajamos}}{\text{Ilgalaikis turtas}}$	Kiek vienas ilgalaikio turto euras uždirba pardavimo pajamų.
Turto apyvartumo rodiklis	$\frac{\text{Pardavimo pajamos}}{\text{Turtas}}$	Kuo yra aukštesnis, tuo efektyviau išnaudoja savo turta.
Grynojo turto apyvartumas	$\frac{\text{Pardavimo pajamos}}{\text{Grynasis turtas}}$ <p>(Grynasis turtas = Ilgalaikis turtas + apyvartinis kapitalas)</p>	Grynojo turto (investuoto kapitalo) apyvartumas yra vienas pagrindinių veiksnių, didinančių investuoto kapitalo grąžą.
Akcijos kainos ir ilgalaikio materialaus turto santykis	$\frac{\text{Akcijos rinkos kaina}}{\text{Vienos akcijos ilgalaikis materialus turtas}}$ <p>(Vienos akcijos ilgalaikis materialus turtas = Ilgalaikis materialus turtas / Paprastųjų vardinių akcijų skaičius)</p>	Rodiklis didesnis t.y. geriau investuotojai vertina įmonės perspektyvas uždirbti, vykdant investavimo politiką.



**Ar turto ir verslo
vertinimo ataskaita**

ar

konsultacija (rašytinė ar žodinė)

????

KLAUSIMAI ?????

AČIŪ UŽ DĖMESĮ

www.verslavita.lt