

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ

**NAUJASIS
TURGUS**



**UAB „NAUJASIS TURGUS“ PREKYBOS VIETŲ KAINOS NUSTATYMO
METODIKA**

UAB „Naujasis turgus“ užsakymu parengė

UAB „STS Capital“

Vilnius, 2023

UAB „NAUJASIS TURGUS“ PREKYBOS VIETŲ KAINOS NUSTATYMO METODIKA

Metodikos tikslas – apskaičiuoti prekybos vietos kainą, įvertinant veiklos sąnaudas ir vidutinę siekiamą metinę nuosavo kapitalo kainą (ROE) bei turėti skaidrią kainos nustatymo politiką.

Metodikos parengimo pagrindas - metodika parengta vadovaujantis 2020-2022 metų UAB „Naujasis turgus“ sąnaudų ataskaita, kuri paskaičiuota pagal faktinius sąnaudų straipsnius.

Sąnaudų ataskaita rengiama vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. AD1-2.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 665 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2023-09-19) patvirtintas Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas, kuriuo nustatytas siekis užtikrinti tinkamą valstybės kapitalo grąžą.

UAB „Naujasis turgus“ prekybos vietų kainos nustatymo metodika rengiama vadovaujantis UAB „Naujasis turgus“ valdybos pavedimu.

Metodikos parengimo prielaidos – iki metodikos parengimo UAB „Naujasis turgus“ taikė daugiau nei prieš 5 metus parengta ir neatnaujinta metodika. Poreikis nustatyti prekybos vietos kainą kilo dėl vykdomos UAB „Naujasis turgus“ veiklos plėtros ir siekiant objektyviai ir skaidriai perskaičiuoti galiojančias kainas.

Metodikos sudėtis – metodika susideda iš 4 dalių: 1 dalis skirta nustatyti tiesiogines išlaidas ir jų apskaičiavimo metodiką; 2 dalis – skirta nustatyti netiesiogines išlaidas ir jų apskaičiavimo metodiką; 3 dalis skirta nustatyti vidutinės prekybos vietos kainos kainą; 4 dalis skirta galimiems esminiams metodikos taikymo ir skaičiavimo principams detalizuoti.

I DALIS. TIESIOGINĖS IŠLAIDOS IR JŲ DYDŽIO APSKAIČIAVIMO METODIKA

Tiesioginės išlaidos (*angl. direct costs*) yra tokios, kurios be didelių apskaitos darbo sąnaudų galima tiesiogiai priskirti gaminamai produkcijai. Šios išlaidos yra labai įvairios ir keičiasi priklausomai nuo įmonės gamybos (veiklos apimtys).

Tiesioginių medžiagų straipsnį sudaro:

- medžiagos, žaliavos;
- aptarnaujančių darbininkų darbo užmokestis;
- nusidėvėjimas;
- elektros energijos išlaidos;
- vanduo ir susijusios išlaidos;
- šiukšlių išvežimas ir sniego valymas;
- valymo paslaugos;
- kitos mokamos paslaugos.

Medžiagos, žaliavos – įvairios medžiagos, žaliavos, naudojamos atliekant paslaugas.

Aptarnaujančių darbininkų darbo užmokestis – aptarnaujančių darbininkų darbo užmokestis, SODRA, atostogų kaupimas. Aptarnaujantį personalą sudaro asmenys, dirbantys pagal šias pareigybes:

- 1) Kokybės vyriausias inspektorius
- 2) Vyriausias inspektorius.
- 3) Inspektorius
- 4) Sandėlininkas
- 5) Kasininkas
- 6) Valytojas
- 7) Energetikas
- 8) Stalius-darbininkas
- 9) Santechnikas

Nusidėvėjimas – objektų metinės amortizacinės išlaidos, kurias sudaro pastatų ir įrangos nusidėvėjimas.

Elektros energijos išlaidos – objektų patalpų ir lauko apšvietimas.

Vanduo ir susijusios išlaidos – vandens pašildymo, šalto vandens ir kanalizacijos išlaidos, patiriamos aptarnaujant objektus.

Šiukšlių išvežimas ir sniego valymas – šiukšlių išvežimo išlaidos, kurios susidaro objekto aptarnavimo metu, teritorijos sniego valymas.

Kitos mokamos paslaugos – tai numatytos ir nenumatytos prieš tai minėtoms išlaidų kategorijoms nepriskirtos išlaidos, kurios susidaro eksploatuojant objektus.

Skaiciuojant prekybos vietos tiesioginių išlaidų dydį nustatomas išlaidų dydis pagal paviljonus (objektus). Analizei naudoti duomenys dviejų paviljonų (Žemės ūkio turgavietės, Mėsos-žuvies turgavietės) ir lauko prekybos.

Objektai išskaidyti pagal prekybines grupes nurodytas 1 priede. Šias grupes sudaro: lauko prekyba (vidinė dalis), lauko prekyba (lauko dalis), žemės ūkis ir mėsa-žuvis.

Veiklos išlaidos konkrečiam prekybiniam paviljonui priskirtos pagal faktiškai patiriamas išlaidas, o tos išlaidos, kurios negalėjo būti priskirtos konkrečiam objektui, išskaičiuotos proporcingai pagal tenkantį plotą, infrastruktūros naudotojų skaičių. Infrastruktūros naudotojais laikomi prekeiviai ir organizacijos, nuomojančios patalpas.

Prekeivių skaičius nustatytas pagal apskaitoje numatytas prekybines vietas, kurių skaičius sumažintas pagal vietų užimtumą. Organizacijų, nuomojančių patalpas vietų skaičius nustatytas pagal pasirašytas patalpų nuomos sutartis (1 sutartis = 1 vieta). Pagal patalpų nuomos sutartis nustatytas organizacijų užimamas naudingas plotas, išvestas pajamas duodantis naudingas plotas.

Faktiškai patirtos išlaidos nustatytos pagal įstaigos apskaitos dokumentus:

- a) aptarnaujančio personalo darbo užmokestis ir susijusios išlaidos;
- b) nusidėvėjimas pastatams ir įrangai;
- c) elektros energija pagal sunaudotus kiekius;
- d) vandens pašildymo išlaidos priskiriamos mėsos-žuvies veiklai.

Pagal plotą skaičiuotos objektui tenkančios išlaidos:

- a) nusidėvėjimas;
- b) šaltas vanduo ir kanalizacija;
- c) šiukšlių išvežimas ir sniego valymas;
- d) valymo paslaugos;
- e) kitos mokamos paslaugos;

Pagal infrastruktūros naudotojų skaičių objektui tenkančios išlaidos:

- a) medžiagos, žaliavos.
- b) lauko, mėsos-žuvies, žemės ūkio darbuotojų darbo užmokestis ir susijusios išlaidos.

Skaiciuojant tiesiogines išlaidas, tenkančias paviljonui, buvo gautos prekeiviams ir organizacijoms tenkančios dalys. Skaiciuojant prekybos vietos tiesioginių išlaidų dydį nustatomas išlaidų dydis pagal prekybinę veiklą.

Prekybinė veiklos klasifikacija atitinka anksčiau išskirtas objektų grupes.

Tiesioginės išlaidos tenkančios prekybinei veiklai nustatytos pagal prekeiviams tenkančių prekybinių vietų ir plotų dalį lyginant su bendrais kiekiais (nuomojančių patalpas prekeivių ir organizacijų).

Bendra tiesioginių išlaidų suma mėnesiui objektui apskaičiuojama pagal formulę:

$$TI_{ob}=(M_{ob} * P_{ob} + DU_{ob} * PV_{ob} + VK_{ob} * P_{ob} + SI_{ob} * P_{ob} + K_{ob} * P_{ob}) / PV_{ob} * 12$$

[1 formulė]

Kur:

TI_{ob} – tiesioginės išlaidos per mėnesį, tenkančios vienam prekeiviui (EUR); **M_{ob}** – objektui metams tenkančios medžiagų, žaliavų išlaidos (EUR);
DU_{ob} – darbo užmokestis su mokesčiais per metus. (EUR);
N_{ob} – objektui metams tenkančios amortizacinės išlaidos (EUR);
VK_{ob} – objektui metams tenkančios vandens pašildymo, šalto vandens ir kanalizacijos išlaidos (EUR);
ŠI_{ob} – objektui metams tenkančios šiukšlių išvežimo ir sniego valymo išlaidos (EUR);
K_{ob} – objektui metams tenkančios kitos mokamos paslaugos (EUR);
PV_{ob} – konstanta, konkretaus objekto prekybos vietų skaičius.
P_{ob} – konstanta, konkretaus objekto ploto skaičius.

II DALIS. NETIESIOGINĖS IŠLAIDOS IR JŲ DYDŽIO APSKAIČIAVIMO METODIKA

Netiesioginės išlaidos (*angl. indirect costs*) – tai tokios išlaidos, kurios netiesiogiai susijusios su produkcijos gamyba. Netiesioginės išlaidos patiriamos net tada, kai gamyba nevykdoma. Pagrindinės netiesioginių išlaidų kategorijos:

- Administracinio personalo darbo užmokestis ir mokesčiai;
- Biuro išlaikymo sąnaudos;
- Transporto išlaikymas nesusijęs su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- Ryšių paslaugos nesusiję su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- Reklama nesusijusi su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- Konsultacinės ir kitos paslaugos nesusiję su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- Draudimas nesusijęs su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- Mokesčiai nesusiję su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- Atidėjimai;
- Kitos veiklos sąnaudos nesusijęs su tiesioginiu paslaugų teikimu;;
- Finansinės veiklos sąnaudos.

Administracinio personalo darbo užmokestis ir mokesčiai – administruojančio personalo darbo užmokestis, SODRA, komandiruotės, socialinės išmokos, atostogų rezervas (kaupiniai), išeitinė išmoka.

Biuro išlaikymo sąnaudos – prenumerata ir raštinės reikmenys.

Transporto išlaikymas nesusijęs su tiesioginiu paslaugų teikimu – kuro sąnaudos ir ilgalaikio materialinio turto remontas.

Ryšių paslaugos nesusiję su tiesioginiu paslaugų teikimu – interneto, ryšio ir pašto išlaidos.

Reklama ir parama nesusijusi su tiesioginiu paslaugų teikimu – reklamos ir kitos marketingo paslaugos, parama.

Konsultacinės ir kitos paslaugos nesusiję su tiesioginiu paslaugų teikimu – konsultacijos, seminarai, kursai.

Draudimas nesusijęs su tiesioginiu paslaugų teikimu – ilgalaikio materialinio turto draudimas.

Mokesčiai nesusiję su tiesioginiu paslaugų teikimu – nekilnojamojo turto mokestis, žemės mokestis, kiti mokesčiai.

Atidėjimai – piniginių lėšos, sukauptos ir skirtos dėl skirtingų rizikų susidarantiems nuostoliams kompensuoti ir padengti.

Kitos veiklos sąnaudos nesusijęs su tiesioginiu paslaugų teikimu – nekilnojamojo turto nusidėvėjimo sąnaudos, susijusios su bendro naudojimo ilgalaikiu turtu bei kiti mokesčiai (LATGA ir leidimai).

Finansinės veiklos sąnaudos – įstatinio kapitalo perskaičiavimas.

Pagal plotą skaičiuotos paviljonui tenkančios išlaidos:

- a) biuro išlaikymo sąnaudos;
- b) ryšių paslaugos nesusiję su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- c) reklama nesusijusi su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- d) konsultacinės ir kitos paslaugos nesusiję su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- e) draudimas nesusijęs su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- f) mokesčiai nesusiję su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- g) atidėjimai;
- h) kitos veiklos sąnaudos nesusijęs su tiesioginiu paslaugų teikimu;
- i) finansinės veiklos sąnaudos.

Pagal infrastruktūros naudotojų skaičių skaičiuotos paviljonui tenkančios išlaidos:

- a) administracinio personalo darbo užmokestis ir mokesčiai;
- b) transporto išlaikymas nesusijęs su tiesioginiu paslaugų teikimu;

Atsižvelgiant į tai, apskaičiuojama netiesioginių išlaidų dalis:

$$NI_{ob} = (DU_{ob} * PV_{ob} + B_{ob} * P_{ob} + T_{ob} * PV_{ob} + R_{ob} * P_{ob} + RP_{ob} * P_{ob} + KK_{ob} * P_{ob} + D_{ob} * P_{ob} + KS_{ob} * P_{ob} + FS_{ob} * P_{ob}) / PV_{ob} * I2 \quad [2 \text{ formulė}]$$

Kur:

- NI_{ob} – netiesioginės išlaidos per mėnesį, tenkančios vienam prekeiviui (EUR);
- DU_a – darbo užmokesčio ir susijusių mokesčių administraciniam personalui išlaidų dydis per metus (EUR);
- B_{ob} – objektui metams tenkančios biuro išlaikymo išlaidos (EUR);
- T_{ob} – objektui tenkančios tarnybinio transporto išlaikymo išlaidos per metus. (EUR);
- R_{ob} – objektui metams tenkančios ryšių išlaidos (EUR);
- RP_{ob} – objektui metams tenkančios reklamos ir paramos išlaidos (EUR);
- KK_{ob} – objektui metams tenkančios konsultacinės ir kitų paslaugų išlaidos (EUR);
- D_{ob} – objektui tenkančios draudimo išlaidos (EUR);
- KS_{ob} – objektui tenkančios kitos veiklos sąnaudos (EUR);
- FS_{ob} – objektui tenkančios finansinės sąnaudos (EUR);
- PV_{ob} – konstanta, konkretaus objekto prekybos vietų skaičius.
- P_{ob} – konstanta, konkretaus objekto ploto skaičius.

III DALIS. VIDUTINĖS PREKYBOS VIETOS KAINOS NUSTATYMO METODIKA

Vidutinės prekybos vietos nuomos kaina nustatoma remiantis generuojamu pajamų srautu atitinkamai turgavietei, kuris užtikrina siektiną pelno maržos dydį. Žemiau pateikiama pajamų srautų apskaičiavimui naudojama formulė:

$$Pajamos_N = (Tiesiogines\ išlaidos_N + Netiesiogines\ išlaidos_N) * (1 + PM_N) * k_N$$

Ir

$$k_N = \frac{1 - Pelno\ mokestis}{(1 - Pelno\ mokestis - PM) \cdot (1 + PM)}$$

[3 formulė]

Kur:

- PM – siektina pelno marža;
- N – turgavietė;
- Pelno mokestis** – standartinis pelno mokestis – 15 proc.
- k – daugiklis, užtikrinantis tikslią procentinę pelno maržos nuo pajamų dalį, kuri yra iškreipiama dėl 15 proc. pelno mokesčio;

Įvertinus metinius pajamų srautus keturiuose prekybiniuose plotuose (turgavietėse), toliau nustatoma 1 m² kaina:

$$1 \text{ m}^2 \frac{\text{Eur}}{\text{men.}} = \frac{\text{Pajamos}_N}{12 \cdot NP}$$

[4 formulė]

Kur:

NP – naudojamas prekybos vietos plotas.

Naudojant šį skaičiavimo metodą, įvertinama vidutinė 1 m² prekybos vietos nuomos kaina atitinkamu laikotarpiu.

Toliau skaičiuojamas investicijų atsipirkimas naudojant keturių prekybos vietų generuojamą pelną. Metodikos apimtyje investicijas sudaro investicijas į „gerbuvį“ (lauko prekyba (lauko dalis), žemės ūkis ir mėsa-žuvis) – 500 000 Eur. Bendras investicijų dydis – 500 000 Eur, tad atitinkamai apskaičiuojamas šiam investicijų dydžiui atsipirkimo laikotarpis:

$$I_0 = \sum_{N=1}^4 GP_{N,t}$$

[5 formulė]

Kur:

I_0 – investicijų dydis (= 2 026 362 Eur);

$GP_{N,t}$ – grynasis diskontuotas pelnas atitinkamoje turgavietėje N ;

t – metų skaičius.

Atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metodu investicijų atsipirkimo laikotarpis t nustatomas, kuomet diskontuotas turgaviečių pelnas pasiekia investicijų dydį.

WACC (Weighted Average Cost of Capital (liet. Vidutinė kapitalo grąžos norma)) rodiklis naudojamas diskontuojant ateities pinigų srautus, gautinus iš atitinkamoje įmonėje vykdomos veiklos. Šis dydis atspindi investicijų į materialųjį ar nematerialųjį turtą kaštus arba taip vadinamą protingumo kriterijų atitinkančią investicijų grąžą. *WACC* reikšmė turi būti nustatyta orientuojantis į periodą, t. y. kuriuo metu bus skaičiuojamos teikiamų paslaugų sąnaudos. *WACC* reikšmė apskaičiuojama sekančiais:

$$WACC = R_d * (1-t) * \frac{D}{E+D} + R_e * \frac{E}{E+D}$$

[6 formulė]

kur

R_d – skolinto kapitalo kaina išreikšta procentais;

R_e – reikalaujama akcininkų nuosavybės grąža;

D – skolinto kapitalo rinkos vertė;

E – akcininkų nuosavybės rinkos vertė;

t – efektyvi pelno mokesčio norma.

Skolinta kapitalo kaina (R_d) yra lygi palūkanų normai, kurią įmonė moka už jai suteiktas paskolas.

Reikalaujama akcininkų kapitalo grąža (R_e) yra nustatyta ir lygi 8 proc.

Esant mažam užimtumui, skatinant pardavimus ir lojalumą, ilgalaikiams nuomininkams² numatoma taikyti 10 proc. nuolaidą.

¹ Remiantis techniniu projektu „Prekybos paviljono, pastogės Taikos pr. 80, Klaipėda statybos projektas (2 statybos etapai)“.

IV DALIS. PASTABOS IR REKOMENDACIJOS DĖL METODIKOS TAIKYMO

PASTABOS DĖL VIDUTINĖS PREKYBOS VIETOS KAINOS APSKAIČIAVIMO METODIKOS TAIKYMO:

1. Metodikos taikymas sietinas su kainos, orientuotos į kaštų padengimą ir siekiamą gauti pelną, nustatymu.
2. Metinė 1 mėnesio vienos prekybos vietos kaina (EUR) turėtų būti nustatyta pagal vidutinę analizuojamu periodu apskaičiuotą kainą prekybos vietai.
3. Veiklos sąnaudos skaičiuojamos pagal faktinius trijų paskutinių kalendorinių metų sąnaudų straipsnių vidurkius.
4. Veiklos tiesioginės ir netiesioginės sąnaudos pagal plotą ir prekybos vietas skaičiuojami tik tuo atveju, jeigu neįmanoma išskirti konkrečiam objektui tenkančių išlaidų. Metodikos rengimo metu didžiosios dalies išlaidų priskyrimas konkrečioms objektams nebuvo įmanomas. Tuo atveju, jeigu atsirastų galimybė išskirti konkrečias veiklai tenkančias išlaidas (pavyzdžiui, lauko prekybos paviljono darbininkų skaičius), išlaidos turėtų būti perskaičiuojamos iš sąnaudų straipsnio reikšmės atėmus konkrečiai veiklai tenkančias išlaidas. Ilgalaikiu požiūriu turėtų būti siekiama kuo tikslesnio veiklos išlaidų priskyrimo objektams.
5. Skaičiuoklė parengta nustatant minimalią kainą, kuria siekiama padengti būtinus veiklos kaštus. Ši kaina galėtų būti nustatoma kaip minimali kaina, kuriai esant veikla būtų nenuostolinga.
6. Siekiant užtikrinti veiklos pelningumą ir efektyvumą ir esant didelei paklausai, siūloma organizuoti aukcioną su nustatyta minimalia kaina.
7. Siekiant užtikrinti turgavietės vietų užimtumą (esant mažai paklausai) siūloma minimalią prekybos vietos kainą nustatyti tik nuomojantiems didesnę prekybos plotą.
8. Sutartyje su pirkėjais turi būti nustatyta, kad sutarties kaina perskaičiuojama kiekvienų metų balandžio 1 d. ir spalio 1 d., jeigu perskaičiuotų kainų pokytis lyginant su buvusią kaina yra didesnis kaip 5 procentai.
9. Rekomenduojama skaičiavimus atnaujinti kasmet pasibaigus kalendoriniams metams iki I ketv. pabaigos ir pasibaigus II ketv. iki III ketv. pabaigos. Laikotarpiu nuo metų pradžios iki I ketv. pabaigos ir nuo III ketv. pradžios iki pabaigos taikomos senosios kainos. Perskaičiuotos naujos kainos taikomos nuo II ketv. pradžios ir nuo IV ketv. pradžios.

²Ilgalaikis nuomininkas-prekeivis, kuris išsiperka prekybos vietą 3-6 mėn. ir daugiau.